

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ A DANÍ

Analýza pojištění bytových domů
Analysis of Apartment Buildings Insurance

Studentka:	Bc. Veronika Przywarová
Vedoucí diplomové práce:	Ing. Martina Krügerová, Ph. D.

Ostrava 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví a daní

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Veronika Przywarová**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **6202T049 Účetnictví a daně**
Téma: **Analýza pojištění bytových domů**
Analysis of Apartment Buildings Insurance
Jazyk vypracování: **čeština**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Právní úprava bytového družstva a společenství vlastníků jednotek
 3. Možnosti pojištění bytových domů
 4. Praktický příklad pojištění bytového domu
 5. Účetní aspekty v souvislosti s pojištěním
 6. Zhodnocení a doporučení
 7. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

ČÁP, Z., ČÁP, J. a M. MACHALA. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 368 s. ISBN 978-80-7552-094-4.
DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Pojištění a pojišťovnictví*. Praha: Ekopress, 2015. 308 s. ISBN 978-80-87865-25-5.
DUREC, Martin a Marta NEPLECHOVÁ. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2016. 400 s. ISBN 978-80-7554-030-0.

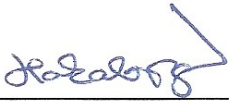
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

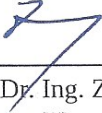
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Martina Krügerová, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 27.04.2018




Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry


prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Ostravě dne 27. 4. 2018



Obsah

1	ÚVOD	7
2	PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	9
2.1	Právní osoby neboli noví vlastníci domů s byty	9
2.2	Bytové družstvo.....	9
2.2.1	Stanovy bytového družstva	11
2.2.2	Zřizovací výdaje.....	11
2.2.3	Členové bytového družstva	12
2.2.4	Orgány bytového družstva	12
2.2.5	Organizační stránka bytového domu.....	13
2.2.6	Domovní řád.....	14
2.2.7	Pořízení domu, pozemku a ostatních nemovitých věcí	15
2.2.8	Hospodaření vlastníka bytového domu	15
2.2.9	Ekonomická stránka bytového družstva.....	16
2.3	Společenství vlastníků jednotek	16
2.3.1	Vymezení základních pojmů	17
2.3.2	Orgány společenství vlastníků jednotek.....	19
2.3.3	Stanovy společenství vlastníků jednotek.....	20
2.3.4	Majetek společenství vlastníků	21
2.3.5	Domovní řád.....	21
2.4	Shrnutí	22
3	MOŽNOSTI POJIŠTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ	23
3.1	Základní pojmy	23
3.1.1	Pojištění.....	23
3.1.2	Komerční pojištění	24
3.2	Vybrané pojmy z pohledu pojištění	25

3.2.1	Produkt, pojistná smlouva a pojistné podmínky	27
3.2.2	Analýza rizika	30
3.3	Možnosti pojištění	31
3.3.1	Pojištění majetku	31
3.3.2	Pojištění budov	32
3.4	Pojištění odpovědnosti	33
3.4.1	Pojištění odpovědnosti – podnikatelská rizika	34
3.4.2	D&O	34
3.5	Pojistný trh v České republice.....	34
3.6	Praktické aspekty pro uzavření pojištění.....	36
3.7	Česká pojišťovna a. s.....	40
3.7.1	Společný domov	40
3.7.2	Pojištění odpovědnosti	45
3.8	Allianz pojišťovna a. s.....	46
3.8.1	PRO bytové domy	46
3.8.2	Pojištění odpovědnosti	50
3.9	Porovnání produktu Společný domov a PRO bytové domy	50
3.10	PRO podnikatele	53
3.10.1	Pojištění odpovědnosti	54
4	PRAKTICKÝ PŘÍKLAD POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU	55
4.1.1	Bytový dům	55
4.2	Pojistná smlouva v produktu PRO bytové domy	55
4.2.1	Pojištěná nebezpečí bytového domu	57
4.2.2	Pojištění odpovědnosti bytového domu	57
4.3	Zhodnocení.....	58
4.4	Pojistná smlouva v produktu PRO podnikatele.....	58
4.4.1	Odpovědi na všeobecný dotazník.....	59

4.4.2	Pojištění budovy	59
4.4.3	Pojistná nebezpečí	60
4.4.4	Pojištění odpovědnosti	61
4.5	Zhodnocení	61
4.6	Důvod přepojištění staré pojistné smlouvy na novou	62
4.7	Doporučení a zhodnocení	63
5	ÚČETNÍ ASPEKTY V SOUVISLOSTI S POJIŠTĚNÍM	65
5.1	Základní informace o účetnictví vlastníků bytových domů – bytových družstev....	65
5.2	Základní informace o účetnictví vlastníků bytových domů – společenství vlastníků jednotek	65
5.3	Účtování pojistného placeného pojistníkem	66
5.4	Účtování přijatého pojistného od pojistitele.....	66
5.5	Škody způsobené neznámým pachatelem	68
6	ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ	69
6.1	Společný domov a PRO bytové domy	69
6.2	PRO podnikatele	72
7	ZÁVĚR.....	75

1 ÚVOD

„Kategorie pojištění a pojišťovnictví jsou v současné době nedílnou součástí finanční sféry. Jsou historicky spjaty s existencí nahodilých skutečností, které mají na finanční situaci jednotlivce a na lidskou společnost negativní dopady.

Pojem pojištění je spojen s finanční kategorií, jejímž specifikem je skutečnost, že slouží k vyrovnávání se s důsledky nahodilých událostí na lidskou společnost. Na druhé straně pojišťovnictví (komerční pojišťovnictví) představuje specifické odvětví ekonomiky zabývající se z různého pohledu provozováním pojistných produktů“ (Ducháčková, 2015)

Den ode dne vidíme ve zprávách různé nehody, je tolik množství různých událostí, které jsou spojeny s majetky lidí, tyto události mohou mít nahodilou příčinu nebo je může někdo způsobit svým, ať už úmyslným či neúmyslným jednáním. Tyto nahodilé události jsou však také v moci přírodních sil. Pro tyto negativní události a příčiny lidské ztráty se stalo pojištění jakýmsi štítem, jak pro jejich střechu nad hlavou, tak hlavně pro jejich následné finance. Lidé si kupují pojištění jako ochranu před těmito událostmi, protože jim nelze předejít, ale dá se alespoň takovým způsobem před nimi pojistit.

Pokud se jedná přímo o oblast pojištění majetku nebo spíše nemovitostí, tak patří k nejstarším typům vůbec. Nedílná součást života, tedy z té lidské stránky vesměs vždy bylo vlastnění nějaké nemovité věci, proto i postupem vznikala myšlenka pojištění. Pojištění se tedy stalo součástí lidského života, ale i v dnešní době se najdou lidé, kteří si svou nemovitost pojištěním nechrání.

Může se zdát, že pojištění nemovitých věcí je pro nás jasným tématem, ale najdou se mnohé otázky, na které je dobré znát odpověď, jelikož je dost možné, že buď už jsme nebo budeme vlastníky nemovité věci.

Tato diplomová práce je zaměřena na oblast pojištění bytových domů, konkrétně v pojišťovně Allianz a. s. Právní náležitosti bytového družstva a společenství vlastníků jednotek a účetní aspekty spojené s pojištěním bytového domu.

Hlavním cílem této diplomové práce je provést analýzu pojištění, ve kterých si můžete pojistit bytový dům. Pro praktickou část byla vybrána konkrétní pojišťovna, a to pojišťovna Allianz a. s. Do praktické části byl vybrán bytový dům, který se nachází v Ostravě. U pojišťovny Allianz a. s. již tento bytový dům měl pojištění v jednom z produktů, ale pro jeho nedostatečnost byl bytový dům přepojištěn do druhého produktu. Dojde tedy k objasnění různých principů pojištění v dané pojišťovně a dvou produktech, dále poskytnutí krytí před různým pojistným nebezpečím, jak jsou nastaveny asistenční služby v případě havarijního stavu. Následně budou použity účetní aspekty bytového domu pro pojištění. A v poslední řadě dojde k porovnání těchto dvou produktů mezi sebou a k doporučení co by bylo vhodně ještě připojistit u daného bytového domu.

Pro splnění uvedených cílů se bude postupovat přes charakteristiku bytových domů, a to právními úpravami, a to pomocí odborné literatury. V praktické části budou použity reálné smlouvy u Allianz pojišťovny, kdy se budou probírat jednotlivé postupy při pojišťování bytového domu. Dojde k vysvětlení jednotlivých pojistných nebezpečí, analýze rizik a také budou řešeny účetní aspekty.

Tato diplomová práce je sestavena do dvou hlavních částí. První část je teoretická, která zahrnuje teorii pro oblast pojištění, tedy bytové domy a jejich právní úprava. Druhá část diplomové práce je praktická, a v této části je přehled a srovnání dvou produktů v pojišťovně Allianz a ukázka jednotlivých smluv a jejich porovnání pro jeden vybraný bytový dům.

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Tato kapitola již podle názvu určuje, že zde budou rozebrány právní náležitosti bytového družstva a následně společenství vlastníků jednotek. Zejména založení, jejich vznik, dle jakých právních ustanovení se řídí.

2.1 Právnícké osoby neboli noví vlastníci domů s byty

Neplechová a Durec (2016) tvrdí, že zájemci, kteří kupují bytový dům by měli mít jasno v tom, jaký typ právnícké osoby si nájemníci zvolí. Samozřejmě s přihlédnutím na právní předpisy, které jsou důležité pro vznik dané právnícké osoby.

Hlavní rozdíl mezi právníckou osobou a společenství vlastníků při situaci koupě bytového domu, je právě v charakteru jejich vlastnictví. Z pohledu bytového družstva, kdy bytový dům s bytovými prostory, nebytovými prostory a pozemkem, tedy v souhrnu nemovité věci jsou ve vlastnictví bytového družstva. Oproti tomu společenství vlastníků jednotek je dům rozdělený na jednotky (v prohlášení vlastníka), tyto jednotky přecházejí do vlastnictví členů společenství, a také i spoluvlastnictví společných částí domu.

2.2 Bytové družstvo

Družstvo, tento pojem bude definován metodou, a to od obecné metody ke speciální metodě. Co se týká družstva v obecném měřítku, jedná se o právníckou osobu, a to podle § 118 a následně zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen občanský zákoník.

Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník, rozděluje právnícké osoby na:

- korporace,
- ústav a
- fundace.

O úpravu obchodních korporací je dán speciální zákon o obchodních korporacích. Právě pojem družstvo nalezneme v ustanovení § 552 zákona o obchodních korporacích, podle kterého *„družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“* Takto postavenou definici chápeme jako zobecněné pravidlo, které platí pro veškeré typy družstev. Toto nám však pro definici pojmu družstva moc nepomůže.

Bytové družstvo jako takové, je podle § 727 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, který stanovuje to, že *„bytové družstvo může být založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů“*. Toto družstvo je tedy dle daného ustanovení přesněji určeno účelem založení bytového družstva. V tomto ustanovením se samozřejmě počítá s tím, že bytové družstvo bude zajišťovat bytové potřeby členů družstva.

Ustanovení pro bytová družstva nalezneme v § 727 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, ustanovení zákona stanovuje, že *„bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.“* Jedná se o činnost, která se nepočítá k těm hlavním, ale naopak funguje jako doplněk a co se týká členů bytového družstva, tak se jedná o podružnou činnost ve vztahu k zajištění bytových potřeb.

Následující ustanovením, které je obsaženo v dalším znění zákona v § 727 odst. 3 zákona o obchodních korporacích, které zní *„bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.“* Tato část je velmi důležitá pro členy bytového družstva, z toho důvodu, že je chrání a chrání i třetí osoby, a to před určitou změnou, která by měla nějakým způsobem ohrožovat základní účel, který má splňovat bytové družstvo. Účelem je tedy uspokojovat bytové potřeby družstva. Můžeme předpokládat, že pokud by tato část zákona chyběla, tak by u většiny bytových družstev docházelo k tomu, že by se mohla měnit činnost družstva, a to ve směru podnikání. Daná změna by se totiž nemusela slučovat právě s uspokojování bytových potřeb pro členy.

Pokud je to bráno ze strany druhé, tak je bytové družstvo „*řádným podnikatelem a může reálně podnikat, byť s dílčími omezeními*“. Jako s jakousi ochranou pro uvedené ustanovení § 727 zákona o obchodních korporacích můžeme počítat s § 730 zákona o obchodních korporacích. Právě toto ustanovení funguje pro účel, který zakazuje změnu formy, a to z bytového na nebytové družstvo. Úmysl zákonodárce lze dovodit z důvodové zprávy k zákonu o obchodních korporacích, kdy se „*zabraňuje obcházení donucujících ustanovení tohoto zákona o regulaci hospodaření bytových družstev a poškozování jejich členů*“.

2.2.1 Stanovy bytového družstva

V ustanovení § 123 odst. 1 OZ je možné najít obecné pravidlo pro úpravu stanov: „*Zakladatelské právní jednání určí alespoň název, sídlo právnické osoby, předmět činnosti, jaký má právnická osoba statutární orgán a jak se vytváří, nestanoví-li to zákon přímo. Určí též, kdo jsou první členové statutárního orgánu.*“

Podle ustanovení § 731 odst. 1 ZOK musí stanovy bytového družstva povinně obsahovat: „*podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu.*“

Je důležité pro bytové družstvo zohlednit podmínky, za kterých vzniká členovi bytového družstva právo na to, aby mohl uzavřít nájemní smlouvu. Jedná se také o splacení základního a dalšího členského vkladu.

2.2.2 Zřizovací výdaje

Jak tvrdí Nepřechová a Durec (2016), se založením bytového družstva bezprostředně souvisí i vynaložení výdajů, a to před vznikem daného bytového družstva. Tyto výdaje jsou samozřejmě spojeny s právnickou osobou.

Zřizovacími výdaji jsou například:

- notářské poplatky,
- správní poplatky,
- právní pomoc apod.

Pokud se na to bude pohlížet z hlediska účetního, tak jsou výdaje zařazeny do dlouhodobého nehmotného majetku, který je účetně odpisován, a to podle vnitřních předpisů dané účetní jednotky. Nanejvýše ovšem po dobu 5 let.

2.2.3 Členové bytového družstva

Důležitá součást bytového družstva je, že budou řádně vést seznam jeho členů. V ustanovení § 580 odst. 2 zákona o obchodních korporacích je přesně dáno jaké zapisované údaje o členech bytového družstva jsou zapotřebí. Jelikož se jedná o povinnost, která je dána zákonem, tak v tuto chvíli bytové družstvo nepotřebuje žádné extra schválení od Úřadu pro ochranu osobních údajů. Co se týká jiných údajů, které může bytové družstvo v seznamu zaevidovat, tak s tímto musí člen dát souhlas podle § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení, které upravuje technická pravidla vedení již výše zmiňovaného seznamu a dále práva členů ve vztahu k němu je v § 581 až 583 zákona o obchodních korporacích. (Jak je uvedeno v důvodové zprávě k zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích)

2.2.4 Orgány bytového družstva

Podle § 629 a násl. zákon o obchodních korporacích, v tomto ustanovení jsou úpravy bytového družstva, podle kterého jsou určeny orgány:

- představenstvo – je to statutární orgán bytového družstva, právě tomuto orgánu je přiděleno obchodní jednání za bytové družstvo. Dále představenstvo musí zajistit řádné vedení účetnictví a musí jej předkládat členské schůzi. Musí mít nejméně 3 členy, a právě určení členové zastupují zájmy bytového družstva.
- kontrolní komise – kontroluje veškerý chod bytového družstva a je nezávislá vůči ostatním orgánům. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce.
- členská schůze – je nevyšší orgán bytového družstva. Členskou schůzi svolává představenstvo. Schůze se mohou zúčastnit pouze členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis,
- případně jiné orgány, které jsou uvedeny ve stanovách – například samospráva bytového družstva. Je to organizační jednotka bytového družstva.

Členem orgánu bytového družstva se může stát pouze člen bytového družstva, který byl jmenován podle ustanovení § 630 zákona o obchodních korporacích.

Podle Kolihy (2017) Novou úpravou, která se týká speciálně způsobu pro odměňování členů orgánů bytového družstva, bylo vyřešeno zrušení povinnosti mít uzavřenou smlouvu o výkonu funkce s členy orgánu. To však hned vyvrací další část, že jestliže smlouva není uzavřená, je daný výkon funkce člena orgánu brán jako bezplatný.

Podle Štenglové (2013) nesestaví-li členská schůze jinak stanovy, může dojít k tomu že člen orgánu, tedy osoba jako taková, může být opakovaně zvolena. Přičemž co se týká funkčního období, konkrétně všech orgánů bytového družstva, týká se to také shromáždění delegátů, tak toto období trvá nejdéle pět let, jak je uvedeno v ustanovení § 632 zákona o obchodních korporacích.

2.2.5 Organizační stránka bytového domu

Neplechová a Durec (2016) tvrdí, jak bylo již výše zmíněno, vlastník domu má povinnost zajistit komplexní správu bytového domu. Pokud převedeme tyto povinnosti na zákon, jímž se řídí vedení bytového družstva a jejich statutární orgán, jedná se o zákon o obchodních korporacích. Při funkci vlastníka bytového domu jsou specifikovány další činnosti, které jsou spojeny se správou. Nejde tedy nyní o jen o zastupování právnické osoby jako takové, ale jde o vnitřní záležitosti a jejich zabezpečení, které nutně souvisí s pronajímáním bytů a nebytových prostor, a to vše ve smyslu občanského zákoníku.

Co se organizace týká, tak na základě schůzí nebo valných hromad, se také pověřují funkce jako jsou:

- technik,
 - správce,
 - odborná společnost – tato společnost se danou činností zabývá, proto má také patřičné vybavení jak technické, tak odborné.
- } může to být někdo ze společníků
nebo z řad vlastních členů

Jedná se o služby, které jsou obsaženy v zákoně č. 67/2013 Sb., který upravuje otázku spojenou s užíváním bytů, jde tedy o revize:

- pitné vody,
- uzavírání smluv s dodavateli energie,
- rozvody,
- odvoz domovního odpadu,
- odstranění vzniklých závad a havárií apod.

Toto všechno jsou daná opatření, protože kdyby vznikly problémy, tak musí být na odpovědnost orgánu bytového družstva, tedy představenstva. Pokud chceme podrobnější úpravu povinností a práv nájemce bytu, musíme vycházet z občanského zákoníku. Dále na tyto skutečnosti naráží i některá ustanovení zákona o obchodních korporacích, které se opět týkají nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru.

2.2.6 Domovní řád

Další důležitá podmínka, aby chod bytového domu fungoval je ta, že by měl být nastaven domovní řád. Tento domovní řád jasné stanoví práva a povinnosti uživatelům a stanoví následná opatření. Domovní řád však není povinností, ale doporučuje se z praktického hlediska.

Pokud dojde k zavedení domovního řádu, tak je závazný pro volené orgány družstva a jeho funkcionáře a pro nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto členská schůze očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

V domovním řádu jsou například obsažena tyto ustanovení:

- práva a povinnosti nájemníků,
- otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí,
- zajištění pořádku a čistoty v domě,
- klid v domě,
- čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt,
- informace v domě,
- údržba a opravy domu,
- chov domácích zvířat a
- ustanovení společná a závěrečná.

2.2.7 Pořízení domu, pozemku a ostatních nemovitých věcí

Neplechová a Durec (2016) tvrdí že, potom co se uzavře kupní smlouva (podle platných předpisů) podle zákon č 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále zákon č. 257/2013 Sb., - tímto zákonem se mění některé zákony, kterou mají souvislost s přijetím zákona o katastru nemovitostí. Následně tedy přijde na řadu řešení účetních případů, které dokládají pořízení nemovité věci. Jakmile účetní jednotka předá kupní smlouvu katastrálnímu úřadu, tím dnem se stává dům a pozemek účetním případem. A na základě tohoto vkladu do katastru nemovitostí je potvrzen převod vlastnického práva. Žádost o tento převod obvykle podává prodávající. Co se týká daně z nabytí nemovitých věcí, tu také hradí prodávající, pokud se s kupujícím nedohodnou jinak. Hmotný a nehmotný majetek účetní jednotka oceňuje pořizovací cenou, to znamená cenou, za kterou byl majetek pořízený, plus se k tomu připočtou náklady s tím spojené. V kupní smlouvě může být také stanoveno, že než se převedou vlastnická práva na kupujícího, je prozatím povinen dodržovat práva a veškeré povinnosti vlastník. Znamená to tedy, že až po protokolárním převzetí domu a pozemku může hospodařit kupující, tedy nový vlastník. Hovoříme tak o ekonomickém vlastnictví, které je předchůdcem vlastnictví, které se řídí právními předpisy.

Může se naskytnout situace, kdy kupní smlouva na bytový dům neobsahuje koupi pozemku, na kterém bytový dům stojí. Dochází tak k uzavření nájemní smlouvy na tento pozemek.

2.2.8 Hospodaření vlastníka bytového domu

Pokud má nový vlastník podle Neplechové a Durce (2016) bytového domu vyřešeny všechny náležitosti spojené s koupí domu, tedy kupní smlouvou, nastávají pro nového vlastníka běžné řešení provozních problémů.

Kromě zabezpečování funkčnosti všech zařízení, které slouží k bydlení a zabezpečení provozu bytového domu, musí vlastník začít vlastní hospodaření, tedy jako právnická osoba, založením systému. Tím máme namysli správu domu, získávání finančních prostředků na údržbu a fungování služeb, které souvisí s bydlením.

Jako výchozí bod všech těchto organizačních kroků jsou stanovy bytového družstva a další pravidla nebo předpis.

Těmito předpisy se musí řídit zejména:

- členové,
- společníci,

- nájemci spolu s ostatními uživateli bytu nebo nebytových prostor.

V tomto bodě dochází k zvratu, jelikož si někteří členové a společníci neuvědomují, že mají vůči vlastnictví bytového domu povinnosti.

2.2.9 Ekonomická stránka bytového družstva

Neplechová a Durec (2016) uvádí, že z pohledu zabezpečení finančních prostředků, tak to patří mezi nejdůležitější aspekty hospodaření bytového družstva.

Jedná se hlavně o financování těchto složek:

- režijní náklady, které jsou spojeny s vlastnictvím nemovitosti – například pojištění,
- technické způsobilosti bytového domu,
- úhrada služeb, které jsou spojeny s užíváním bytů apod.

Financování vyjmenovaných složek musí být zajištěno nájemným. O jakou sumu nájemného jde, to uvádí ustanovení § 744 zákon o obchodních korporacích: „Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.“

Z pohledu nájemného se bytové družstvo řídí plánem nákladů, které platí pro příslušné zúčtovací období. Jde o finanční prostředky, které zabezpečí úhradu nákladů:

- na provozní náklady,
- úhrada finančních nákladů,
- na opravu a údržbu domu a
- na daň z nemovitých věcí.

2.3 Společenství vlastníků jednotek

„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.“ (§ 1194 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Podle Pražáka (2010) je základním předpokladem pro vznik společenství vlastníků jednotek je ten, že podle zákona o vlastnictví bytů, je vlastníkem budovy ten, o kterém je to

prohlášeno. Prohlášení je bráno jako právní úkon, kdy vlastník budovy na základně své vlastní vůle rozhodne, v jakém režimu se bude s budovou nakládat a jakým způsobem se bude užívat. Musí se dále v prohlášení vlastníka vymezit jednotlivé jednotky a také společné prostory v bytovém domě, aby mohla budova podléhat právním předpisům společenství vlastníků jednotek.

Může se stát, že budovu vlastní více spoluvlastníků. Pokud tomu tak je, tak o obsahu prohlášení rozhodnou počítanou většinou podle jednotlivých podílů. V obsahu prohlášení musí být vše v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, a to s určením stavebních prostor, stavebními předpisy, a hlavně s logikou věci.

Prohlášení vlastníka nemovitosti musí být sepsáno písemnou formou, to pak musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem vlastníka nemovitosti.

2.3.1 Vymezení základních pojmů

Pro jednodušší koordinaci v problematice bytového spoluvlastnictví je důležité pracovat s novou terminologií dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn (dále jen „občanský zákoník“), který s účinností od 1. 1. 2014 nahradil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů), a který na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2013 vymezuje některé klíčové pojmy odlišně“.

Jedná se o věci nemovité, kterými jsou podzemní stavby, a to se samostatným účelovým určením a pozemky, ke kterým vznikají věcná práva a práva, která prohlásí zákon. Pokud stanoví jiný právní předpis, že nemovitá věc není součástí pozemku, dále věc, která nelze přenést, a to z místa na místo bez toho, aniž by byla porušena podstata věci, tak je tato věc určena jako nemovitá. Počítáme-li i s ostatními věcmi, nezáleží na jejich věcné podstatě, a to, zda je to věc nehmotná nebo hmotná, jsou to pro společenství věci movité.

Podle občanského zákoníku jsou tedy nemovitými věcmi:

- pozemky a věcná práva k těmto pozemkům,
- jednotky,
- inženýrské sítě,
- dočasné stavby (pokud nejsou součástí pozemku),
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,

- věci, které nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení podstaty dané věci.

Nově uplatňovaná zásada superficies solo cedit¹, to znamená, že prostory, které se nachází nad povrchem, a i pod povrchem jsou součástí pozemku, dále stavby, které byly postaveny na pozemku a jiná zařízení. Výjimkou jsou, ale dočasné stavby, a to i součást toho, co je zapuštěno do pozemku nebo upevněno ve zdech.

Co se týká právní úpravy, která byla účinná do 31. 12. 2013, kdy se počítaly mezi nemovitosti stavby pevně spjaté se zemí, a to pevným základem, dále pozemky, přičemž zákon jasně určoval, že daná stavba není součástí pozemku.

Společenství vlastníku jednotek podle nového občanského zákoníku obnáší:

- byt, který je oddělen prostorovou částí,
- podíl na částech dané nemovité věci, který je společný, vzájemně spojený a neoddělitelný.

Jednotka se řadí mezi věci nemovité. Podle úpravy, která je obsažena opět v novém občanském zákoníku, kdy je vysvětlen pojem jednotka. Tento pojem zahrnuje další věci, jako podíl na společných částech nemovitosti, jak je již výše zmíněno, kterou bude budova i pozemek, která jsou součástí nemovité věci.

Dříve bylo vymezeno v zákoně o vlastnictví bytu, že:

- byt,
- nebytový prostor,
- rozestavěný byt a
- rozestavěný nebytový prostor,

byly jako část domu. Tento pojem dříve nezahrnoval žádný spoluvlastnický podíl, který by měl vlastník jednotky mít na společných částech jednotky.

Mezi společné části, které mají sloužit vlastníkům jednotek, a to společně, patří alespoň dané části nemovité věci, které splňují podstatu věci:

- pozemek, na kterém je dům postaven,
- věcné právo, díky kterému mají vlastníci jednotek právo mít na pozemku postavený dům,

¹ Právní zásada, podle které všechny věci – nejen stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku.

- hlavní konstrukce domu,
- stavební části, které jsou podstatné pro zachování domu, tvaru i vzhledu,
- pro zachování bytu dalšího vlastníka jednotky a
- zařízení, které slouží dalším vlastníkům jednotky, k tomu, aby mohli užívat byt.

Toto všechno platí i v případě, že se nějaká část předá vybranému vlastníkovi jednotky, a to k výlučnému užívání.

Dále se mezi společné části nemovité věci počítá mimo pozemku, na kterém je samozřejmě dům postaven, také pozemek, který nějakým způsobem funkčně souvisí přímo s provozem i správou domu a také s užíváním jednotek, hlavně tam, kde se nachází zpevněné plochy, parkování, předzahrádky, či dvorky, nebo se zde nacházejí drobné stavby, jako například, septiky, čistička odpadní vody, trafostanice, domovní kotelna a další podobné stavby, které funkčně slouží k zajištění správy či provozu domu.

2.3.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

Podle Kabelkové (2015) je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek shromáždění. Shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Vlastník má na shromáždění tak velký hlas, jak velký podíl na společných částech domu má.

Pokud stanovy společenství vlastní jednotek neurčí jinak, tak je statutárním orgánem výbor, můžou však stanovy určit statutárním orgánem předsedu společenství vlastníků jednotek. Bez ohledu na vlastnictví, se však může statutárním orgánem stát i třetí osoba.

Statutární orgán svolává minimálně jednou ročně zasedání shromáždění. Shromáždění se může usnést pouze a jen za předpokladu, že je přítomen větší počet hlasů. Nadpoloviční většina musí být přítomna svými hlasy, aby došlo k přijetí stanoveného rozhodnutí.

Pokud nejsou vlastníci jednotek schopni se na shromáždění usnášet, je tady díky občanskému zákoníku jiná možnost, a to že, rozhodnutí padne mimo zasedání. To nemusí být upraveno stanovami. Není to tak ale vždy možné, může dojít k tomu, že se společenství vlastníků jednotek rozhodne, že se situace rozhodnutí mimo zasedání stane standardní situací, to už by se tedy muselo do stanov zavést.

Podle Nesnídala (2012) na základě stanov může společenství vlastníků jednotek určit další orgán, kterým může být například revizní komise. Revizní komise však nemůže převzít působení, které je vyhrazeno v občanském zákoníku shromáždění nebo statutární orgán.

Stanovami lze určit i další orgány, např. revizní komise, které ale nemohou převzít působnost vyhrazenou NOZ shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Jestli se chce stát osoba členem voleného orgánu musí splňovat tyto podmínky:

- bezúhonnost – ve smyslu živnostenského zákona,
- svéprávnost.

2.3.3 Stanovy společenství vlastníků jednotek

Podle KABELKOVÁ (2015), stanovy a existence společenství vlastníků jednotek na sebe navazují zákonem a upravují konkrétní poměry bytového domu a jejich vztahy. Při zakládání stanov vychází většina společenství vlastníků jednotek ze vzorových stanov, které jsou vydány nařízením vlády č. 371/2004 Sb., toto nařízení už sice není platné, ale i tak je možné z nich vycházet.

„Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o vzorové stanovy, které pouze nastiňují, jaké oblasti by měly být ve stanovách zakotveny, měla by společenství přistoupit k jejich vlastní úpravě, která bude určovat strukturu, chod, hospodaření vlastního domu. Dle odkazu na § 1 odst. 2 zákona č.89/2012 Sb. Je umožněno uspořádání soukromých práv a povinností odchylně od zákonné úpravy, nedojde-li tím k porušení:

- *výslovného zákonného zákazu,*
- *dobrých mravů,*
- *veřejného pořádku,*
- *práv týkajících se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*

Stanovy obsahují alespoň:

- *v názvu slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vzniklo,*
- *sídlo v domě, pro který vzniká společenství vlastníků,*
- *členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, způsob jejich uplatňování,*
- *určení orgánů, jejich působnost, počet členů volených orgánů a funkční období,*
- *způsob svolávání, jednání a usnášení těchto orgánů,*
- *určení prvních členů statutárního orgánu,*
- *pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,*

- *pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.*“ (Zákon č. 89/2012 Sb.)

2.3.4 Majetek společenství vlastníků

Občanský zákoník, který nabyl účinnosti od 1. 1. 2014 v souvislosti pořízení majetku společenstvím vlastníků převzal ustanovení zákona o vlastnictví bytů. § 1195 rozebírá, že nakládání s nabytým majetkem mohou pouze pro účel správy pozemku a budovy. *„Dosavadní úvahy o zaúčtování tohoto účetního případu z hlediska vlastnictví vyvolávaly pochybnosti ve vztahu k charakteru vlastnictví takto pořízeného majetku. Na podkladě úpravy účetních předpisů s konečnou platností můžeme konstatovat, že majetek pořízený společenstvím vlastníků (právníckou osobou) k účelům správy domu a pozemku je majetkem společenství vlastníků; o jeho pořízení bude účtováno v aktivech této účetní jednotky v souladu s účetními předpisy.“* (Neplechová a Durec, 2016, s. 81-82)

2.3.5 Domovní řád

Další důležitá podmínka, aby chod bytového domu fungoval je ta, že by měl být nastaven domovní řád. Tento domovní řád jasné stanoví práva a povinnosti uživatelům a stanoví následná opatření. Domovní řád však není povinností, ale doporučuje se z praktického hlediska. Pokud dojde k zavedení domovního řádu, tak je závazný pro volené orgány společenství vlastníků jednotek a jeho funkcionáře a pro nájemníky v domě. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto členská schůze očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

V domovním řádu jsou například obsažena tyto ustanovení:

- práva a povinnosti nájemníků,
- otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí,
- zajištění pořádku a čistoty v domě,
- klid v domě,
- čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt,
- informace v domě,
- údržba a opravy domu,
- chov domácích zvířat a
- ustanovení společná a závěrečná.

2.4 Shrnutí

V právní úpravě bytového družstva a společenství vlastníků jednotek, došlo k objasnění fungování těchto dvou ekonomických subjektů. Každý z těchto subjektů má svou právní úpravu, kterou se řídí, ale oba tyto ekonomické subjekty nabízejí možnosti bydlení v bytových domech.

3 MOŽNOSTI POJIŠTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ

V této kapitole diplomové práce budou objasněny základní pojmy aspektů pojištění, rizika, pojistná nebezpečí. A porovnání dvou pojišťoven na českém trhu.

3.1 Základní pojmy

V tomto podbodě kapitoly o možnosti pojištění bytových domů budou specifikovány a vysvětleny základní pojmy v pojišťovnictví.

3.1.1 Pojištění

Podle Ducháčkové (2015) se ekonomické subjekty mohou s různými nahodilými událostmi vyrovnat ze strany finanční dvěma způsoby, a to:

- krytím z vlastních zdrojů ekonomického subjektu,
- využitím pojištění.

Při krytí z vlastních zdrojů ekonomického subjektu se jedná o tzv. samopojištění. Subjekty si vytváří rezervy na opravy při nahodilých situacích apod.

Ale využití pojištění za pomoci specializované instituce, která se zabývá pojištěním, je služba, kterou si ekonomický subjekt koupí, aby byl chráněn před nahodilými situacemi. Pojišťovna tedy řeší podstatnou věc s ekonomickým subjektem, a to finanční náhradu za vzniklé dopady při realizaci rizika. Co se týká tzv. zábranných činností, tímto se snaží pojišťovna ovlivňovat ekonomické subjekty v případě jejich krytí, jde například o:

- bonusy, v horším případě o malusy,
- spoluúčasti,
- bezpečnostní prvky apod.

Pokud jde o teoretickou stránku pojištění, tak jde hradit ztráty (finančně), které vznikly při vzniku čistých rizik. A to z toho důvodu, že pojištění je určeno jen pro vyřešení události, pro které musí být typická nahodilost.

Ale z pohledu kategorie, která je pro ekonomický subjekt jedna ze zásadních věcí je kategorie finanční. Z tohoto hlediska je pojištění tvorba pojistného fondu, také rozdělování a jeho užití přímo k úhradě peněžních potřeb dané subjektu. Tyto potřeby jsou, ale celkem odhaditelné u jednotlivých případů a jejich výskyt je náhodný.

Ekonomický subjekt tedy dochází k tzv. kolektivní rezervě. Kolektivní rezerva, jak už z názvu lze vyčíst, se tvoří všemi členy, kteří se na pojištění podílí. Příspěvky do této kolektivní rezervy závisí na velikosti rizika. Tato rezerva musí být dostatečně velká, aby došlo bez problému k uhrazení negativních důsledků nahodilé situace.

Prostřednictvím pojištění, tedy dojde k vyrovnávání rizika ekonomického subjektu, který se podílí na pojištění.

„Pojištění představuje nástroj, pomocí kterého dochází k přesunu negativních důsledků při realizaci rizika z ekonomického subjektu na specializovanou finanční instituci, a to za placení tzv. pojistného (cena za nesení rizika).“ (Ducháčková, 2015, s. 37)

Služba pojištění se tedy řadí mezi finanční služby a jejím předmětem je poskytnout z pohledu pojišťovny pojistnou ochranu, to vše za úplatu ve formě pojistného.

Mezi ekonomickým subjektem a pojišťovnou vzniká pojištěním právní vztah, na základě pojistné smlouvy. Konkrétně jde o to, že pojišťovna se zaváže subjektu, že při nahodilé situaci, která je blíže určena v pojistných podmínkách dané pojišťovny, poskytne pojistnou ochranu, tedy pojistné plnění. Za tuto službu je subjekt povinen ve prospěch pojišťovny hradit pojistné, aby pojistná smlouva mohla být aktivní.

3.1.2 Komerční pojištění

Z pohledu Martinovičové (2007), Slepeckého a Polácha (2010), pojišťovny, které se řadí mezi komerční pojišťovny nabízí velice rozsáhlou a propracovanou nabídku všech možných druhů pojištění ve formě produktů, proto je potřeba je určitým způsobem klasifikovat. Jde o to, že se názory ekonomů právě na tuto klasifikaci neshodnou. Dle některých jde rozdělovat pojištění podle:

- způsobu financování,
- způsobu tvorby rezerv (jak již bylo výše zmíněno) a
- právního hlediska.

V této diplomové práci bude však popsáno podle Ducháčkové (2015) členění podle komerčního pojištění, a to na:

- pojištění riziková a
- pojištění rezervotvorná.

Pojištění riziková – při vzniku pojistné události je dáno subjektu, že se mu vrátí finanční prostředky. Z pohledu při vzniku pojistné události subjekt ani pojišťovna neví, jestli opravdu vznikne. Je jasné, že subjekt nemá nárok na pojistné plnění, pokud se za celou dobu trvání pojistné smlouvy žádná pojistná událost nestane. Co se týká počtu pojistných události, tak ty nejsou neomezené, protože pokud vznikne pojistné plnění, tak se spotřebuje na úhradu vzniklého rizika.

Pojištění rezervotvorná - při tomto pojištění se tvoří pojistná rezerva, která funguje pro výplatu pojistných plnění, které nastanou v budoucnosti. Toto pojištění se z hlediska budoucnosti vyplatí skoro vždy.

Základním členěním komerčního pojištění, jak tvrdí Ducháčková (2015) je podle druhu krytých rizik:

- neživotní pojištění – majetková rizika, rizika, které se vztahují k osobám, rizika z finančních ztrát, a ta která jsou spojená s odpovědností za škodu,
- životní pojištění – toto pojištění kryje životní události jako například smrt.

3.2 Vybrané pojmy z pohledu pojištění

Na pojistné smlouvě se podílí několik stran, ze strany účastníků pojistného vztahu. Je důležité základní rozdělení těchto účastníků:

- pojistitel,
- pojistník,
- pojištěný.

Pojistitel

„Právníká osoba, která má oprávnění provozovat pojištění, to je pojišťovna případně jiná instituce, které bylo uděleno povolení k provozování pojištění.“ (Ducháčková, 2015, s. 45)

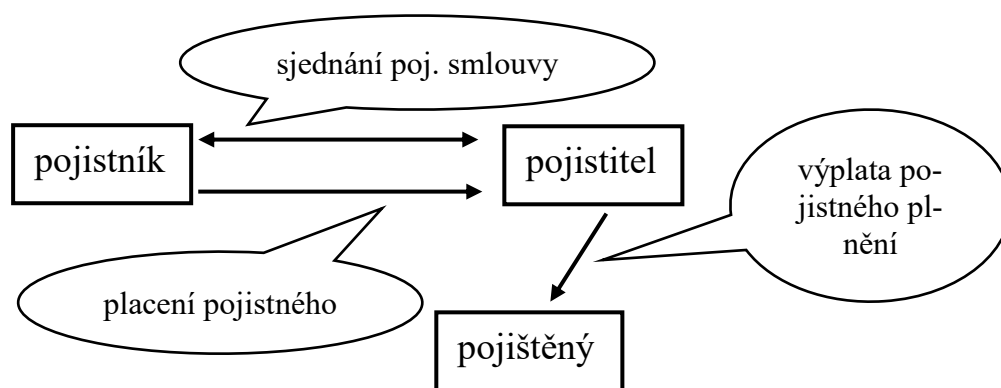
Pojistník

„Osoba (fyzická nebo právnická), která uzavřela pojistnou smlouvu s pojistitelem a která se ve smlouvě zavázala platit pojistné za pojistnou ochranu.“ (Ducháčková, 2015, s. 45)

Pojištěný

Podle § 2766 občanského zákoníku je *„pojištěný osoba, na jejíž život, zdraví, majetek nebo odpovědnost nebo jinou hodnotu pojistného zájmu se pojištění vztahuje, je pojištěným.“*

Schéma č. 3.1: Vztahy pojistitel, pojistník a pojištěný



Zdroj: Ducháčková (2015) s. 45, vlastní zpracování

Schéma č. 3.1 popisuje vztahy, které vznikají mezi účastníky pojistné smlouvy.

Následující pojmy se řídí pravidly uvedenými v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v souvisejících právních předpisech.

Podle určení místa pojištění pojišťovny používají pro vyhledávání místa budovy a povodňovou zónu tzv. GIS. GIS je zkratka pro geografický informační systém, jedná se o počítačový systém, který umožňuje ukládat, spravovat a analyzovat prostorová data. Takže pomocí tohoto informačního systému nám podle zadané adresy GIS vyhledá, v jaké povodňové zóně se bytový dům nachází.

U pojišťovny existují tyto druhy povodňových zón:

- A,
- B1,
- B2,
- C.

Povodňová zóna A je brána, jako nejméně riziková, respektive je to oblast, kde povodním nedochází, nejsou o nich v GISU žádné záznamy. Pak dochází k postupnému zhoršování povodňové zóny, kdy samozřejmě dochází ke zdražování pojistného, jelikož se pojišťovna tímto způsobem musí chránit, proti situacím, které by mohli v povodňových zónách nastat. Povodňová zóna C je tedy ta nejvíce nebezpečná a pojišťovnou často odmítána. (Allianz, 2018)

Pojistné nebezpečí podle České asociace pojišťoven je pojistné nebezpečí možná příčina vzniku pojistné události.

Jako další bod je v pojistných podmínkách Allianz (2018) vysvětlen pojem pojistné, jako peněžní částka, kterou pojistník platí za poskytování pojistné ochrany. Je to tedy to, co pojistník platí za pojistnou smlouvu a platby pojistitel přijímá:

- ročně,
- pololetně,
- čtvrtletně,
- měsíčně.

Další pojem, který je potřeba objasnit je pojistná doba neboli doba trvání pojistné smlouvy. Podle pojistných podmínek České pojišťovny (2018), po dobu trvání pojištění pojistitel poskytuje pojistnou ochranu (tj. poskytne pojistné plnění v případě pojistné události) a pojistník je povinen za/platit pojistné. Pojistná doba je vždy uvedena v pojistné smlouvě. Pojištění se sjednává na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

Pojistná událost je jedna z věcí, kterou musí pojistník řešit. V pojistných podmínkách Allianz pojišťovny (2018) je tento pojem vysvětlen jako událost, kterou si pojistitel a pojistník (včetně všech podmínek), ujednali v pojistné smlouvě. Pokud pojistná událost nastane či nenastane, to se musí stát vždy nahodile. Jestliže pojistná událost nastane, pojistitel poskytne pojistné plnění ve formě peněžní částky nebo jiné společně ujednané kompenzace.

Posléze je vhodné objasnit co znamená škodní událost a podle Allianz pojišťovny (2018), která tvrdí, že škodní událost je jakákoli událost, která by mohla být důvodem pojistného plnění. Takovou událost po jejím oznámení nejprve pojistitel prošetří, a když bude splňovat všechny ujednané podmínky (jedná se o pojistnou smlouvu), pojistitel poskytne pojistné plnění.

3.2.1 Produkt, pojistná smlouva a pojistné podmínky

Podle Ducháčkové (2015) budou objasněny následující pojmy:

- pojistný produkt,
- pojistné podmínky,
- pojistná smlouva.

Pojistný produkt

Jedná se o vymezení objektu podle pojištění, jako například pojištění majetku. Dany produkt se tedy uzavírá mezi pojistitelem a pojistníkem na určitá pojistná nebezpečí.

Pojistné podmínky

Pojistné podmínky musí být upraveny podle právní úpravy, a to na jednotlivé produkty.

Pojistná smlouva

Jedná se o dokument, který musí být právně ošetřen. Tímto dokumentem je uzavřen dvoustranný právní akt, takže dojde k zaktivnění pojistné smlouvy. Smlouva se uzavírá na základě podpisu písemné pojistné smlouvy nebo podle právních předpisů.

Mezi další důležité aspekty patří samotný vznik pojistné smlouvy a její zánik. Vznik pojistné smlouvy mezi pojistitelem a pojistníkem je den po uzavření smlouvy, pokud není mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, tedy, že vznikne později.

A pro zánik pojistné smlouvy může pojistník vypovědět smlouvu několika způsoby. Pojistná smlouva může zaniknout následujícími způsoby:

- nezaplacením pojistného pojistníkem,
- výpověď ze strany pojistníka, ale i pojistitele,
- po uplynutí doby pojištění (smlouva na dobu určitou),
- pokud odstoupí pojistitel od smlouvy nebo také pojistník,
- pokud pojistitel odmítne plnit pojistníkovi,
- zánikem pojištěné věci nebo pojistného nebezpečí, smrtí apod.,
- dohodou.

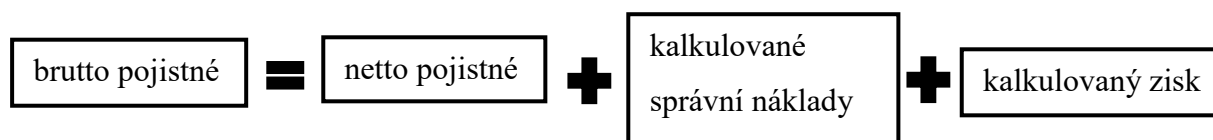
Jedná z věcí, která je důležitá pro pojistitele je správné stanovení pojistné částky. „*Cenu pojistitele za poskytnutí náhrady v případě pojistné události představuje pro pojistníka pojistné. U pojištění osob se nejčastěji setkáme s tzv. běžným pojistným, jež se platí v rámci sjednaných pravidelných intervalů.*“ (Hradec, Křivohlávek, Zárbynická, 2005, s. 53)

Böhm (2004) tvrdí, že pokud je pojistitel vázán závazkem vůči pojistníkovi plnit případnou škodní událost, musí si pojistitel určovat výši pojistného podle reálných pojistně-matematických předpokladů.

„*Netto pojistné představuje část brutto pojistného, které slouží k pokrytí výdajů pojišťovny na pojistná plnění spolu s tvorbou rezerv. Jeho hodnota odráží velikost rizika a při jeho stanovení vycházejí pojišťovny ze statistických údajů o velikosti škod v důsledku vzniku daného rizika a z údajů o pravděpodobnosti jeho vzniku. Správní náklady zahrnují náklady vynaložené v souvislosti se správou jednotlivých pojistných smluv a náklady, jež souvisí s provozem pojišťovny.*“ (MARTINOVIČOVÁ, 2007)

Kameníková, Polách a Král' (2010) vytvořili jednoduchou strukturu pojistného, a to znázorněnou ve schématu č. 3.2, kde je zobrazen obecný výpočet pro výši pojistného.

Schéma č. 3.2: Struktura pojistného



Zdroj: Kameníková, Polách a Král' (2010), vlastník zpracování

Pojistné plnění podle Ducháčkové (2015) přichází na řadu tehdy, pokud je šetření škodní události ze strany pojistitele uzavřeno a jsou splněny veškeré podmínky pro výplatu pojistného plnění. Výplata pojistného plnění jde ze strany pojistitele.

Existují tyto druhy náhrad pojistného plnění například:

- jako hlavní je peněžní náhrada,
- může se stát, že se však plní ve věcné formě a
- dojde k naturálnímu plnění – k tomuto druhu pojistného plnění dochází například ve formě asistence, a to například ošetření lékaře, přivolání zámečníka.

Peněžní forma pojistného plnění má tyto dvě formy:

- výplata pojistného plnění – především se jedná o výplatu z životního pojištění či důchodového apod.,
- náhrada škody – pojistné plnění formou náhrady škody dochází u majetkového pojištění či odpovědnostního pojištění.

Pokud jde o velikost pojistného plnění, tam zafunguje několik aspektů jako:

- pojistné podmínky,
- zásady likvidace,
- platné předpisy, a to právní i cenové a
- konstrukce.

Důležitým aspektem z hlediska pojistitele, ale hlavně pojistníka je, že se v některých případech může podílet na vyplácení pojistného plnění formou spoluúčasti. Spoluúčast je jedná z věcí, která je součástí skoro všech pojistných smluv. „*Při využití spoluúčasti se pojištěný podílí určitým stanoveným procentem na úhradě škody. Zde se od pojistného plnění stanoveného na základě některé základní formy pojištění odečítá částka odpovídající stanovenému procentu spoluúčasti.*“ (Ducháčková, 2015, s. 60)

3.2.2 Analýza rizika

Tvrzení Ducháčkové (2015) je, že samotné slovo riziko, naznačuje, že nebude něco v pořádku, že lidé mohou riskovat svůj majetek, život, svou osobu v podobě odpovědnosti za své činy.

Proto je potřeba analyzovat rizika, které mohou ohrozit jak fyzické, tak právnické osoby. A každá z těchto osob si může položit jednoduché otázky jako:

- Co se může stát s majetkem?
- Může nějak negativně ovlivnit nežádoucí událost chod finančních prostředků?

Samozřejmě ne všechna rizika lze předvídat.

Existují rizika, která jsou hmatatelná:

- požár,
- výbuch,
- vichřice,
- krádež apod.

Ale musí se vyloučit i ta skrytá rizika, které si fyzická ani právnická osoba nepřipouští nebo to riziko přímo vylučují.

Tabulka č. 3.1: Identifikace rizik

Zjištění oblasti, které mohou být ohroženy:	Nositelé rizik	Zjištění druhů rizik:
<ul style="list-style-type: none">• uvnitř ekonomického subjektu• vnější podmínky	<ul style="list-style-type: none">• osoby• majetek• finanční vybavení	<ul style="list-style-type: none">• čistá x záměrná• objektivní x subjektivní• systematická x jedinečná• vnitřní x vnější• ovlivnitelná x neovlivnitelná• pojistitelná x nepojistitelná• podle věcné náplně

Zdroj: Majtánová a kol. 2009, s. 52 a Ducháčková 2015, s 25, vlastní zpracování

V tabulce č. 3.1 je názorná ukázka rozlišení rizik a jejich identifikace podle zjištění oblasti, které mohou být ohroženy, dále podle nositele rizika a zjištění druhů rizik.

3.3 Možnosti pojištění

Možností pojištění je několik a jsou to:

- pojištění majetku,
- životní pojištění,
- autopojištění,
- pojištění odpovědnosti apod.

Tato diplomová práce je ale zaměřená na pojištění bytových domů, tedy nás zajímají dvě možnosti, a to pojištění majetku a pojištění odpovědnosti.

3.3.1 Pojištění majetku

„Pojištění majetku zahrnuje krytí rizik, jejichž realizací dochází ke škodám na majetku (poškození, zničení, ztráta věcných hodnot). Pojištění majetku zahrnuje krytí celé řady rizik, při jejichž realizaci dochází ke vzniku přímých věcných škod.“ (Ducháčková 2015, s. 185)

Rizika, která mohou ohrozit majetek pojistníka:

- živelná rizika,
- vodovodní rizika,
- rizika havarijní,
- rizika odcizení a vandalství,
- strojní rizika.

Živelná rizika

V živelných rizicích je široká škála rizik, které mohou přímo poškodit pojištěný majetek. Jedná se zejména o výbuch, požár, vichřice, blesk, povodeň a záplava, zemětřesení, krupobití, pád stromů či stožárů, sesun půdy nebo laviny, tíha sněhu apod.

Vodovodní rizika

Vodovodní rizika jsou dost podobná rizikům živelným, jen se jedná o škody způsobené vodou, která vytéká z vodovodního zařízení. Vodovodním zařízením se myslí například topení či kanalizace.

Rizika havarijní

V tomto riziku je myšleno na škody způsobené havárií dopravního prostředku. Jedná se tedy o vznik rizika na majetku, dopravních prostředcích či zboží, které je přepravováno dopravním prostředkem. Havárie znamená náraz či střet s dopravním prostředkem.

Riziko odcizení a vandalství

Jde o riziko, u které zasahuje třetí osoba a jedná se opět o škody na majetku. Jako příklad škody je překonání zabezpečení majetku (krádež). Jako vandalství může být bráno posprejování fasády.

Strojní rizika

Jedná se o poruchy strojního zařízení či jejich havárie, a to při neodborném zacházení nebo chybné technologie.

3.3.2 Pojištění budov

Podle Ducháčkové (2015) se jedná o pojištění nemovitosti, tedy budovy. Mezi nemovitosti se počítají:

- bytové domy a byty,
- rodinné domy – také vedlejší objekty (plot, garáž apod.),
- rekreační objekty a
- objekty ve výstavbě.

V pojistných smlouvách jsou vesměs zahrnuta tato rizika:

- požár,
- výbuch,
- úder blesku,
- pád letadla,
- povodeň a záplava,
- pád stromu,
- vichřice,
- záplava vodou z vodovodního potrubí,
- odcizení (stavebních součástí),
- vandalismus.

Pojišťovny si samozřejmě, ale nastavují výluky, například škody, které vznikly na základě špatně postavených stavebních základů, škody vzniklé špatnou údržbou apod.

Velmi důležitá je pojistná částka při sjednávání pojistné smlouvy, existují na stanovení tyto postupy:

- výpočet pojišťovny podle typu nemovitosti, rozměrů, nová či časová cena apod.,
- pojistník si sám stanoví částku,
- kombinace předešlých dvou metod,
- na základě odhadu podle znalce.

3.4 Pojištění odpovědnosti

Pojištění odpovědnosti je věc, která je v dnešní době velmi podceňovaná, jelikož si lidé neuvědomují, jak velkou mají odpovědnost, byť jdou jen po ulici nebo doma perou prádlo, či rozhodují za více lidí najednou a za svá rozhodnutí nesou odpovědnost.

„Pojištění odpovědnosti za škodu je typ pojištění vztahujícího se na škodu, kterou pojištěný způsobil přímo nebo nepřímo na zdraví jiné osoby (úraz, způsobení nemoci), poškozením nebo zničením věci, případně i za jinou škodu, za kterou pojištěný podle určitého právního předpisu odpovídá.“ (Hradec, Křivohlávek, Zárybnická 2005, s. 125)

Pojištění odpovědnosti mohou být dobrovolná nebo u některých povolání nebo činností povinná (např. povinnost provozovatele motorového vozidla uzavřít pojištění za škodu způsobenou vozidlem – povinné ručení).

Zárybnická a Schelle (2010) tvrdí, že soukromé pojištění, jsou upravována příslušným právním předpisem, vznikají po uzavření pojistné smlouvy. Toto pojištění se rozděluje na povinné pojištění a dobrovolné pojištění.

„Povinná pojištění jsou taková, pojištění, u nichž zákon ukládá danému subjektu uzavřít příslušné povinné pojištění pro případ vzniku odpovědnosti za škodu před započítáním stanovené činnosti a mít je v platnosti po celou dobu předmětně činnosti.“ (Zárybnická a Schelle, 2010, s. 51)

Zárybnická a Schelle (2010) uvádí, že dobrovolné pojištění, je pouze na zvážení subjektu, jestli si chce dané pojištění uzavřít či nikoli. Existuje však možnost, kdy i dobrovolné pojištění lehce přechází do formy kdy by se stejně mělo sjednat, jako například pojištění odpovědnosti z přepravních a zásilkových služeb nebo pokud podnikatel provádí stavební montáže apod.

3.4.1 Pojištění odpovědnosti – podnikatelská rizika

Jak tvrdí Zárybnická a Schelle (2010), existují různé typy podnikatelských rizik, které se člení do čtyř skupin, které patří do pojistných produktů. Jejich členění je následovné, podle odpovědnosti za:

- škoda způsobená vadou výrobku,
- škoda z provozu společnosti,
- pojištění profesní odpovědnost,
- odpovědnost zasílatele a dopravce a
- pojištění odpovědnosti – dozorčí rady, členů představenstva apod.

3.4.2 D&O

Tento specifický název nese pojištění odpovědnosti managementu. Pokud jde o škody, které může způsobit člen statutárního orgánu nebo dozorčí rady společnosti při výkonu funkce, je možnost pojištění.

Pojištění hradí škodu, kterou může někdo z řad statutárních orgánů způsobit společnosti nebo třetí osobě, a zároveň platí náklady za advokáta v případě soudního řízení. Tento druh pojištění chrání manažery i celou společnost.

D & O se uzavírá s ekonomickým subjektem, který pojistitel pojistí veškeré členy statutárních a dozorčích orgánů a jejich dceřiných společností a další zaměstnance ve vedoucích funkcích společnosti.

Pro analýzu pojištění bytových domů budou v této práci analyzovány dvě pojišťovny. Česká pojišťovna a. s. a Allianz pojišťovna a. s. Tyto dvě pojišťovny byly vybrány z toho důvodu, že patří mezi 5 největších pojišťoven na českém trhu pojišťovnictví a konkrétněji bude rozebrána Allianz pojišťovna v praktické části na konkrétních smlouvách, které byly uzavřeny pro bytový dům. (Allianz, 2018)

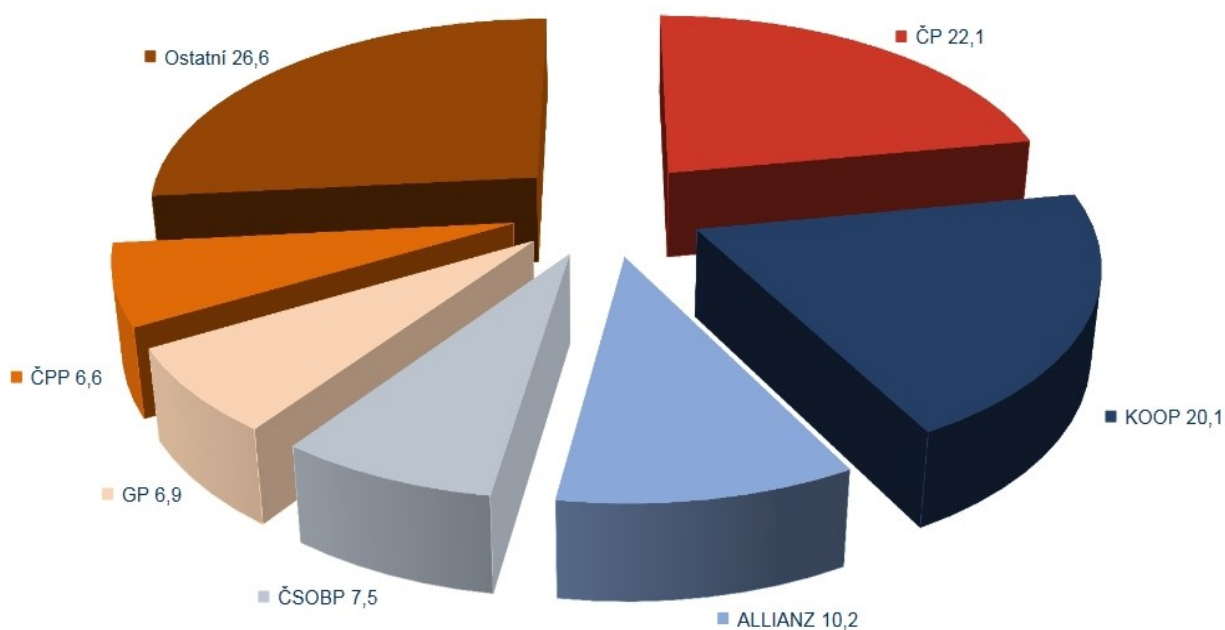
3.5 Pojistný trh v České republice

Urban tvrdí, že podle předběžných údajů ohledně celkového předpisu, který se týká smluvního pojistného vychází podle České asociace pojišťoven pro rok 2017 ve výši 122,94 mld. Kč. Oproti roku 2016 došlo k nárůstu, protože v roce 2016 to bylo 118,46 mld. Kč, takže došlo k nárůstu o 3,8 %. Trh tedy meziročně narostl na předpisu celkového pojistného

o výrazných 4,48 mld. Kč, a to hlavně díky růstu neživotního pojištění, kdy na trhu dochází k uzavírání nových pojistných smluv. (Opojisteni, 2018)

Obrázek č. 3.1: Podíl pojišťoven na celkovém předepsaném smluvním pojistném dle metodiky České asociace pojišťoven

%	ČP	KOOP	ALLIANZ	ČSOBP	GP	ČPP	Ostatní
4. Q 2017	22,1	20,1	10,2	7,5	6,9	6,6	26,6



Zdroj: Česká asociace pojišťoven (2018)

Na obrázku č. 3.1 je zobrazen podíl jednotlivých pojišťoven v ČR na celkovém předepsaném smluvním pojistném, a to ve 4. kvartálu roku 2017, pro nejaktuálnější informaci. Pro tuto práci jsou upřednostněna data České pojišťovny a. s., která měla ve 4. kvartálu v roce 2017 podíl 22,1 % což je nejvyšší podíl na českém trhu mezi pojišťovnami. Jako druhá pojišťovna, která bude popsána dále v této práci je Allianz pojišťovna a. s., která se podílela o necelou polovinu méně než Česká pojišťovna a. s., a to 10,2 % na českém trhu.

3.6 Praktické aspekty pro uzavření pojištění

Při uzavírání smlouvy musí pojišťovny požadovat údaje od pojistníka, které patří mezi základní údaje, dále které ovlivňují typ pojištění, stanovení pojistného a další. V této podkapitole bude tedy objasněna struktura informací pro pojistitele a možnosti pojistníka pro uzavření pojistné smlouvy.

Jako první zajímá pojistitele informace o pojistníkovi. Specifikace pojistníka tedy probíhá v těchto bodech:

- firma nebo osoba,
- rodné číslo,
- jméno, příjmení a případně titul,
- adresa pojistníka (kontaktní i trvalá),
- státní občanství,
- telefonní číslo a e-mail.

Stejně údaje uvádí i pojištěný, v případě bytového domu a jeho jednatele, který bude pojistnou smlouvu uzavírat.

Pak tedy pojistitel přechází rovnou k pojištění stavby, tedy pojištění bytového domu. Pojišťovnu tedy zajímá celkově předmět pojištění a pojistník musí tyto aspekty znát.

Co se týká vztahu pojištěného k předmětu pojištění, tak může být:

- vlastník,
- spoluvlastník a
- nájemce.

O stavu budovy chce pojistitel vědět za je:

- dokončená stavba,
- celková rekonstrukce a
- ve výstavbě.

Proč se pojistníka pojistitel ptá na to, zda bytový dům procházel nějakými rekonstrukcemi? Odpověď je jednoduchá, pro pojistitele je důležité, aby byl bytový dům rekonstruován z důvodu tzv. omlazení samotné budovy, tedy bytového domu. Jsou nastaveny tyto možnosti, ze kterých si pojistník opět může vybrat:

- žádná,
- částečná,

- průběžná a
- celková.

Samozřejmě pojistitel chce i informaci, ve kterém roce rekonstrukce proběhla. Pokud žádná rekonstrukce neproběhla tak tedy uvedení bytového domu do provozu.

Pojistník sdělí adresu místa pojištění a ta je automaticky zadána do systému, který pojistitel používá pro určení povodňové zóny. Pro určení povodňové zóny se používá systém tzv. GIS. GIS je zkratka pro geografický informační systém, jedná se o počítačový systém, který umožňuje ukládat, spravovat a analyzovat prostorová data. Takže pomocí tohoto informačního systému nám podle zadané adresy GIS vyhledá, v jaké povodňové zóně se bytový dům nachází. Existují tyto druhy povodňových zón:

- A,
- B1,
- B2,
- C.

Povodňová zóna A je brána, jako nejméně riziková, respektive je to oblast, kde povodním nedochází, nejsou o nich v GISU žádné záznamy. Pak dochází k postupnému zhoršování povodňové zóny, kdy samozřejmě dochází ke zdražování pojistného, jelikož se pojišťovna tímto způsobem musí chránit, proti situacím, které by mohli v povodňových zónách nastat. Povodňová zóna C je tedy ta nejvíce nebezpečná a pojišťovnou často odmítána.

Dalším důležitým aspektem je hlavní stavba, kdy se pojistitel ptá pojistníka, na specifikaci samotné budovy, a to ve smyslu rozměrů jednotlivých částí, kterými jsou:

- sklep či suterén,
- jednotlivá patra napočítána dohromady,
- přízemí a
- případně zda se nachází v bytovém domě i obytné podkrovní.

Důležité je také vědět, zda se v bytovém domě nachází obchodní prostory určené k podnikání, je to pro návrh taky velmi důležitý aspekt, jelikož se pak můžeme dále soustředit i na odpovědnost vůči těmto podnikatelům, kteří mají obchodní prostory nájmu nebo mají podíl na vlastnictví.

Kvalita provedení stavby je aspekty, který je opět důležitý k určení kvality bytového domu a výši pojistného. Pojistník má tyto možnosti, a to, zda je budova ve kvalitě provedení:

- minimální,
- základní,
- běžná,
- vyšší a
- luxusní.

Samozřejmě pojistitele zajímá i postavení střešního prostoru, kvůli tíze sněhu. Zde má klient na výběr ze dvou variant, buď je střecha sklonitá nebo plochá.

A jako poslední aspekt, který se týká hlavní budovy je ten, že pojistitel chce vědět, z jakého materiálu je bytový dům postaven. Buď je dům zděný anebo panelový.

Pojistitele zajímají veškeré okolnosti, které se týkají stavu bytového domu, proto můžete vidět jednotlivé otázky, které se stavu týkají. Je jen na pojistníkovi, zda odpoví pravdivě, protože pokud se prokáže, že pojistník odpovídal nepravdivě, tak při pojistné události nastane, že pojistitel bude pojistné plnění krátit anebo hůř nevyplatí žádné pojistné plnění. Tyto otázky se týkají hlavní stavby a jestli vykazuje nějaké nedostatky:

- sedání zdiva (projevuje se výraznými a postupujícími trhlinami kolem oken, dveří),
- trhliny v konstrukcích (viditelné v nosných zdech, ve stropních konstrukcích, klenbách),
- deformace stropních a krovových konstrukcí (viditelné průhyby stropu, střechy),
- výrazná vlhkost zdiva nebo krovu doprovázená hnilobou a
- jiné stavební a technické nedostatky – které pojistitel popíše.

Potom co pojistitel sdělí veškeré údaje, které jsou zaznamenány do kalkulace pro pojištění bytového domu, dochází k přepočtu hodnoty celého bytového domu. Pojistitel nabízí minimální částku, na kterou je bytový dům pro ochranu pojistitele ochoten pojistit a doporučenou částku. Samozřejmě si pojistník může sám určit jakou hodnotu dům doopravdy má. Pokud má znalecký odhad je velmi vhodné tento posudek dodat k pojistné smlouvě. Nemůže však jít o prodejní hodnotu bytového domu. Pojistitele vždy zajímá otázka toho, kolik by stálo postavit úplně stejný bytový dům ve stejné kvalitě. Takovou hodnotu domu pojistitel při totální škodě vyplatí. Proto je vždy pojistníkům doporučováno, aby si dům nenadhodnocovali, protože se může stát, že budou zbytečně platit vyšší pojistné za něco co jim pojišťovna při pojistné události nevyplatí.

Je tady ještě možnost, že si klient určí, zda chce mít bytový dům pojištěn na novou hodnotu, či časovou hodnotu. Co se týká nové hodnoty, tak je tady jedna podmínka. Budovu starší 30 let (určeno podle roku poslední kolaudace) lze pojistit na novou hodnotu, pouze pokud jsou

po rekonstrukci nebo ve velmi dobrém technickém stavu, v opačném případě je stanovena hodnota časová.

Nová hodnota (cena)

Cenou novou se rozumí cena, za kterou si může subjekt pořídit v době zničení a dané lokalitě ekvivalent pojištěné věci v nové, samozřejmě neopotřeбенé podobě. Co se týká pořizovací ceny pojištěné věci, tak ta se určitě nemusí shodovat s cenou novou.

Časová hodnota (cena)

Pojem časová cena je cena, kterou měla pojištěná věc v době pojistné události, eventuálně v okamžiku těsně před danou pojistnou událostí. Vychází se však z nové ceny a zároveň se započítávají se různé faktory. Tyto faktory se započtou buď směrem dolů k nižší ceně, nebo směrem nahoru, na což má vliv znehodnocení či zhodnocení poškozené věci. Existují ovšem negativní vlivy, mezi které se počítá například běžné opotřebení, ale mezi pozitivní pak modernizace a podobně. Časová cena zdaleka nedosahuje výše ceny nové. (blog.pojisteni, 2014)

Mezi pojistníkem a pojistitelem, také vzniká jakýsi závazek formou spoluúčasti na pojistné události. Jednak si tímto klient snižuje celkové běžné pojistné, které za pojistnou smlouvu hraří, ale zase při škodě bude vyplacená jen částka, která bude ponížena o určenou spoluúčast.

Jako každá pojišťovna na trhu chce být ke svým klientům přívětivá, a proto nabízí několik možností slev pro pojistníky. Určitou slevu může dát obchodník, se kterým je smlouva sepsána a mimořádné slevy pak mohou jít z centrály pojistitele. V tomto případě pojišťovna přihlíží na veškeré aspekty uvedených informací do pojistné smlouvy, ale také jestli má pojistník u pojistitele další produkty nebo nabízí-li klient další formu spolupráce, jako například pojištění bytů v daném bytovém domě.

Další bonus neboli slevu nabízí pojistitel za bezeškový průběh. Tento bonus se může vyšplhat z 0 % až na 30 %. V případě uplatnění likvidní pojistné události u předchozího pojistitele je nutné doložit potvrzení o bezeškovém průběhu.

Do pojistné smlouvy se také uvádí valorizace pojistné částky. Valorizace pojistné částky zajišťuje aktualizaci pojistné částky v závislosti na inflaci. Úprava výše pojistného z důvodu aktuálních cen na trhu probíhá 1x ročně v červenci. U nové smlouvy je valorizace provedena nejdříve až po 2 letech.

Vinkulace pojištění je služba, kterou využívá věřitel jako způsob ochrany věci, na kterou dlužníkovi (v našem případě pojistníkovi) půjčil. Vinkulace je tedy vázání výplaty pojistného plnění nejčastěji ve prospěch věřitele pojištěného. Často se využívá u hypotečního úvěru nebo jiného druhu půjček na nemovitost, kdy je vinkulována případné budoucí pojistné plnění ve prospěch banky, která poskytuje úvěr.

A na závěr, pokud je potřeba musí pojistník doložit k pojistné smlouvě například, znalecký odhad či fotodokumentaci a jiné.

3.7 Česká pojišťovna a. s.

Česká pojišťovna a. s. (dále jen Česká pojišťovna) je univerzální pojišťovnou se 190letou bohatou tradicí poskytování životního i neživotního pojištění. Po znovuzavedení konkurenčního prostředí v roce 1991 zůstává největší pojišťovnou na českém pojistném trhu. (Česká pojišťovna, 2018)

Poskytuje jak individuální životní a neživotní pojištění, tak i pojištění pro malé, střední a velké klienty v oblasti průmyslových, podnikatelských rizik a zemědělství.

Česká pojišťovna má dostatečně široké portfolio nabízených produktů, jako jsou:

- autopojištění,
- cestovní pojištění,
- finanční záruky,
- pojištění majetku,
- pojištění odpovědnosti,
- pojištění zemědělství a lesy,
- pojištění zvířat a
- životní pojištění.

Jelikož v této diplomové práci má dojít k analýze pojištění pro bytové domy, Česká pojišťovna má produkt na tento druh pojištění, který se nazývá Společný domov

3.7.1 Společný domov

Podle České pojišťovny je tento produkt Společný domov určen jak pro občany, majitelům bytových domů, tak společenstvím vlastníků bytových jednotek, obcím, developerským společnostem, bytovým družstvům i ostatním právníckým osobám. Pojištění bytových domů

výhodně kombinuje ochranu před škodami vzniklými působením živlů, finančními ztrátami z ušlého nájemného i před újmami způsobenými druhým.

Česká pojišťovna má pro bytové domy nachystanou tzv. balíčkovou variantu. Balíčková varianta znamená, že si klient může vybrat ze tří druhů možností pojištění a v každém balíčku jsou jiná pojistná nebezpečí.

Česká pojišťovna rozděluje tedy pojištění pro bytové domy na těchto pět balíčků:

- Start,
- Standard,
- Exclusive,
- Exclusive plus a
- Exclusive maxi.

Jednotlivé balíčky se liší v rozsahu pojistného krytí, které je shrnuté ve schématu č. 3.3 Shrnutí jednotlivých balíčků Společný domov.

Start

Balíček Start obsahuje nejmenší krytí pro pojistným nebezpečím. Vždy záleží na pojistníkovi, co proti jakému riziku se chce nechat pojistit.

Start tedy obsahuje pojištění proti škodám živelním. Pro Českou pojišťovnu jsou toto živelní škody podle (pojistných podmínek České pojišťovny – Pojištění majetku a odpovědnosti Pojištění DOMOVA 2015, č. T. č. 9845 01/2015), (konkrétní popis rizik je uveden v příloze č. 1):

- požár,
- výbuch,
- přímý úder blesku,
- pád letadla,
- vichřice nebo krupobití,
- sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin, sesouvání nebo zřícení sněhových lavin,
- pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů,
- tíha sněhu nebo námrazy,
- zemětřesení.

Standard

Balíček Standard v pořadí druhý a má o něco vyšší krytí než předchozí balíček Start. Standard tedy obsahuje podle (pojistných podmínek České pojišťovny – Pojištění majetku a odpovědnosti Pojištění DOMOVA 2015, č. T. č. 9845 01/2015), (konkrétní popis rizik je uveden v příloze č. 1):

- balíček Start,
- povodeň a záplavu,
- vodovodní škody,
- pojištění skel „all-risk“,
- asistenci Standard,
- odcizení věcí krádeží vloupáním nebo loupeží,
- poškození nebo zničení stavebních součástí,
- přepětí.

Exclusive

Dalším balíčkem je Exclusive, ten je v pořadí třetí a opět má další plusy oproti předchozím balíčkům Start a Standard.

Exclusive obsahuje podle (pojistných podmínek České pojišťovny – Pojištění majetku a odpovědnosti Pojištění DOMOVA 2015, č. T. č. 9845 01/2015), (konkrétní popis rizik je uveden v příloze č. 1):

- balíček Start,
- balíček Standard,
- asistenci nadstandard,
- vandalismus,
- lze připojistit ještě asistence Exclusive.

Exclusive Plus

Tento předposlední nabízený balíček již obsahuje skoro všechna pojistná nebezpečí. Patří už mezi silnější balíčky pro bytové domy.

Obsahem balíčku Exclusive Plus je podle (pojistných podmínek České pojišťovny – Pojištění majetku a odpovědnosti Pojištění DOMOVA 2015, č. T. č. 9845 01/2015), (konkrétní popis rizik je uveden v příloze č. 1):

- balíček Start,
- balíček Standard,
- balíček Exclusive,
- poškození zateplené fasády hlodavci,
- poškození a zničení zahrady.

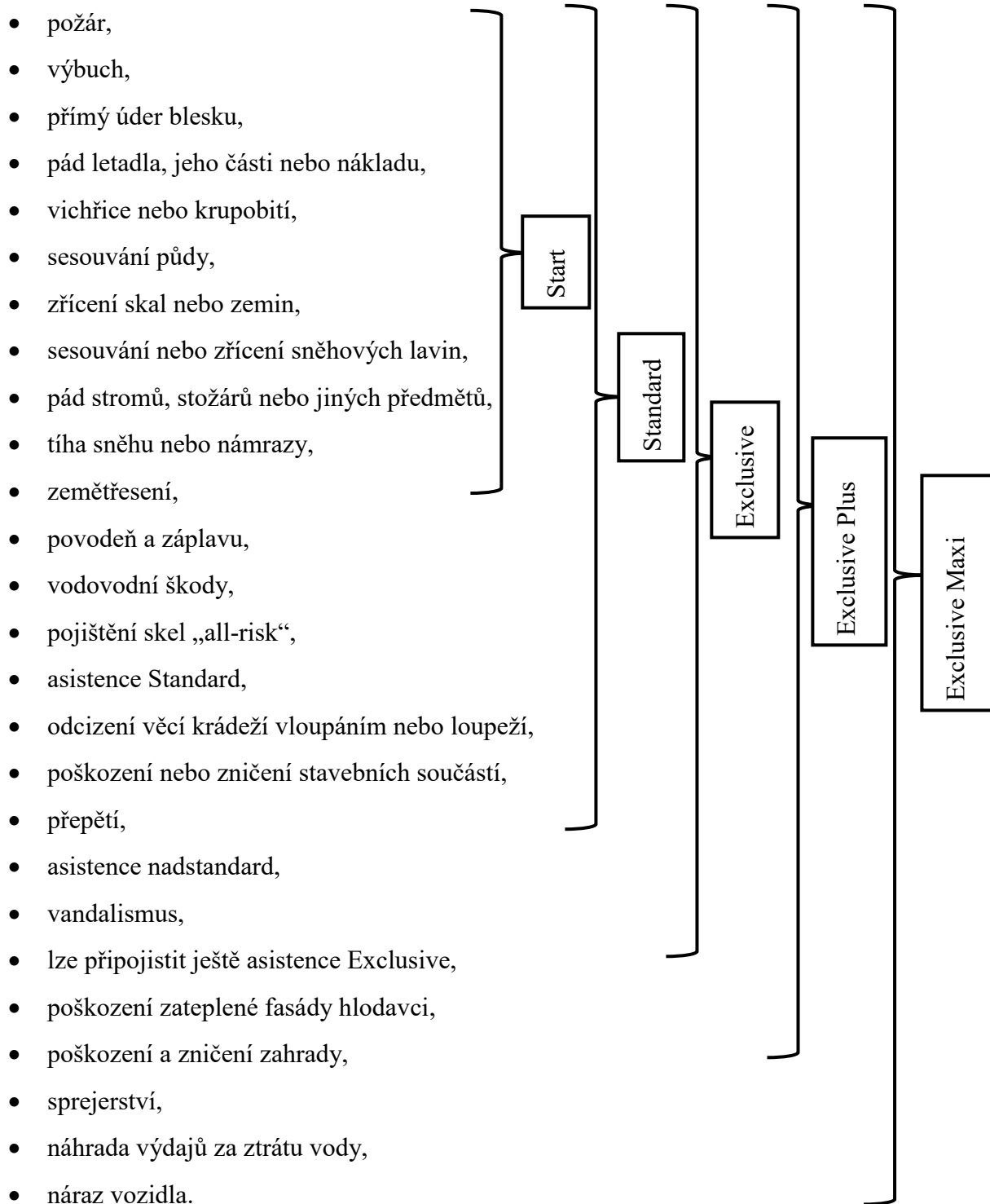
Exclusive Maxi

Exclusive Maxi je posledním nabízeným balíčkem Českou pojišťovnou. Jedná se o nejširší krytí, které tato pojišťovna nabízí pro bytové domy.

Exclusive Maxi obsahuje podle (pojistných podmínek České pojišťovny – Pojištění majetku a odpovědnosti Pojištění DOMOVA 2015, č. T. č. 9845 01/2015), (konkrétní popis rizik je uveden v příloze č. 1):

- balíček Start,
- balíček Standard,
- balíček Exclusive,
- balíček Exclusive Plus,
- sprejerství,
- náhrada výdajů za ztrátu vody,
- náraz vozidla.

Schéma č. 3.3: Shrnutí jednotlivých balíčků Společný domov



Na tomto shrnutí lze vidět, že se jednotlivé balíčky stupňují podle pojistných nebezpečí a asistencí.

Od prvního balíčku Start až k Exclusive Maxi, si může pojistník vybrat podle svých nastavených rizik, které si myslí, že jeho nemovitost můžou negativně poškodit. Nevýhoda těchto balíčků je, že si pojistník sám nemůže poskládat přesně na přání co by chtěl mít pojištěno na své nemovitosti, ale musí platit pojistné i za to co si myslí, že nikdy nevyužije.

3.7.2 Pojištění odpovědnosti

Česká pojišťovna má možnosti u bytových domů pojistit také odpovědnost vlastníků či správců nemovitostí.

Jedná se zejména o tyto aspekty:

- odpovědnost z vlastnictví nemovitosti, která kryje škody nebo újmy, které byly způsobené jiné osobě. Musí vzniknout samozřejmě v souvislosti s pojištěným bytovým domem. Například se jedná o důsledky poruchy rozvodů plynu, rozvodů vody, elektrické energie, provozem výtahu, stavebního materiálu, pádem stavebních součástí, střešní krytiny, sesuvem ledu nebo sněhu z bytového domu,
- vlastník či správce může mít také povinnost nahradit škodu či újmu vzniklou mezi společenstvím vlastníků jednotek a jeho členy navzájem. (Česká pojišťovna, 2018)

Podle Krügerové a Koziela (2017) je nutné provést důkladnou analýzu, která bude prováděna pro odpovědnost členů orgánů, a zařazení členů orgánů do risk managementu, který bude navazovat na využití metody pojištění. Pokud má člen statutárního orgánu osobní pojištění odpovědnosti, a to na škodu, kterou způsobí člen statutárního orgánu společnosti, tak toto pojištění tedy vyplývá z jeho výkonu, a to pro případ uplatnění nároku na případnou náhradu škody. Představitelé tedy potřebují sestavit pojištění na míru, a to z toho důvodu, aby pojištění plně fungovalo hlavně v kritických situacích a také aby plně pokrylo veškerá specifika zákonné odpovědnosti. Nelze tedy doporučit standartní pojistný produkt.

U České pojišťovny může pojistník rozšířit odpovědnost o připojištění na:

- odpovědnosti statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek a bytových družstev – toto pojištění se sjednává pro případ, že dojde k porušení povinností, které vyplývají z funkce pojištěného a ten bude muset nahradit škodu,
- nároky z ochrany osobnosti, regresní náhrady pojišťoven, náhrady vyplacené nemocenské.

Pojištění ušlého nájemného

Pojištění náhrady nájemného (příp. zálohových plateb na správu domů bytových družstev a společenství vlastníků jednotek) v případě poškození nebo zničení domu.

3.8 Allianz pojišťovna a. s.

Allianz pojišťovna a. s. (dále jen Allianz pojišťovna) je součástí největšího světového pojišťovacího koncernu Allianz Group. Samozřejmě jako pojišťovna chrání majetky a život více než 80 milionů lidí, a to ve více než 70 zemích světa.

V České republice začala Allianz pojišťovna působit v roce 1993 a od té doby se stará o více než 10 milionů klientů. Allianz pojišťovna patří na českém trhu mezi jednu z největších pojišťoven u nás.

Pojišťovna Allianz má dostatečně široké portfolio nabízených produktů, jako jsou:

- autopojištění,
- majetkové pojištění,
- životní pojištění,
- penzijní připojištění,
- cestovní a golfové pojištění,
- pojištění průmyslu,
- pojištění NOE (malý podnikatelé) a Pro podnikatele (pojištění větších podnikatelů).

Oproti České pojišťovně má Allianz pro bytové domy nachystané dva produkty bytové, a to v majetkovém pojištění, které krom soukromých objektů jako rodinný dům či byt, dokáže pojistit i bytový dům, a to v produktu PRO bytové domy a druhý produkt, který není určen jen pro pojištění bytových domů, ale zde bude použit právě pro tento účel, a to v produktu PRO podnikatele.

Majetkové pojištění

Už při názvu tohoto produktu je jasné, že jde o spíše pojištění bytu či rodinného domu nebo chalupy. Ale existuje v tomto produktu oddělená oblast, která je určena pro bytové domu právě s názvem PRO bytové domy.

3.8.1 PRO bytové domy

Tento produkt je nastaven podobně jako v České pojišťovně, tedy v podobě balíčků, ale Allianz pojišťovna má balíčky pouze tři, a to tyto:

- Normal
- Optimal,
- Exkluziv.

Podobně jako u České pojišťovny bude vysvětlen tento produkt, co vše obnáší, a co to znamená pro pojistníka. Jednotlivé balíčky se opět liší v rozsahu pojistného krytí, které je shrnuté ve schématu č. 3.4 Shrnutí jednotlivých balíčků PRO bytové domy.

Normal

Tento produkt, jak již bylo uvedeno výše je také balíčkový tzn. že obsahuje několik pojistných nebezpečí najednou. Normal patří z výše vyjmenovaných balíčků k těm nejmenším co se rozsahu pojistného krytí týká.

Obsahem produktu Normal podle (pojistných podmínek Allianz pojišťovny VPP – Pojištění trvale obývaných objektů, pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů č. T.Č. 263.11/01.01.2014), (konkrétní popis rizik je v příloze č. 2) je:

- požár,
- výbuch,
- imploze,
- úder blesku,
- zřícení letadla,
- vichřice nebo krupobití,
- voda z vodovodního zařízení,
- krádež vloupáním,
- loupež.

Optimal

Balíček Optimal má oproti předchozím balíčku Normal, širší krytí pro pojistná nebezpečí, ale nejsou v něm obsažena všechna.

Optimal obsahuje podle (pojistných podmínek Allianz pojišťovny VPP – Pojištění trvale obývaných objektů, pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů č. T.Č. 263.11/01.01.2014), (konkrétní popis rizik je v příloze č. 2):

- balíček Normal
- povodeň nebo záplava,
- náhlý sesuv hornin a zemin nebo zřícení lavin,
- tíha sněhu,
- pád stromů, stožárů a jiných předmětů,

- náraz vozidla,
- mráz na topném systému,
- zemětřesení,
- rozbití skla z jiné příčiny než pojištěným nebezpečím.

Optimal navíc obsahuje zvýšené limity pojistného plnění a pojištění vedlejších staveb.

Exkluziv

Co se názvu týká, tak ho mají pojišťovny Česká a Allianz dost podobný, avšak u pojišťovny Allianz je toto poslední ze tří balíčkový pojištění, a to s nejširším krytím.

Exkluziv obsahuje podle (pojistných podmínek Allianz pojišťovny VPP – Pojištění trvale obývaných objektů, pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů č. T.Č. 263.11/01.01.2014), (konkrétní popis rizik je v příloze č. 2):

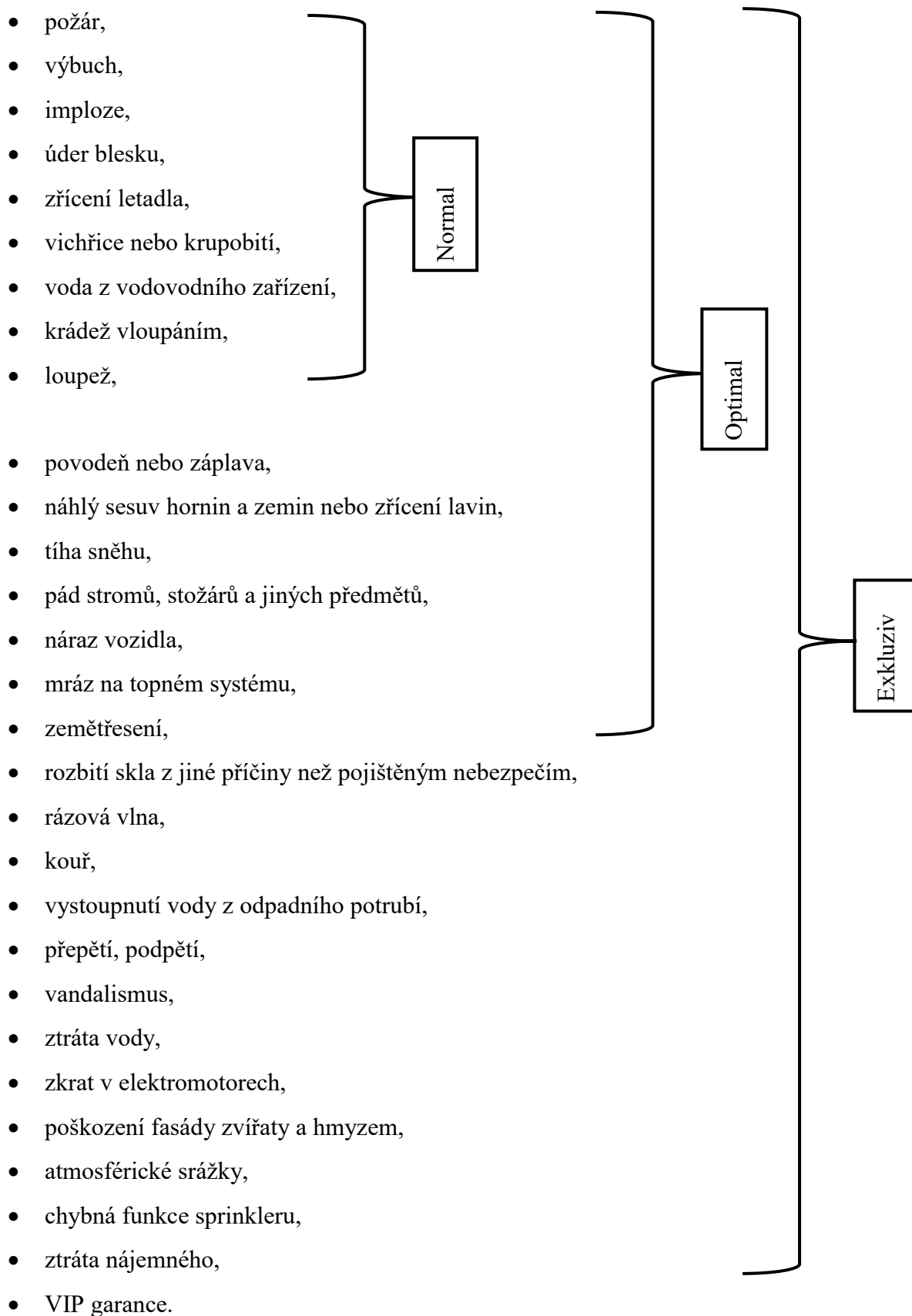
- balíček Normal,
- balíček Optimal,
- rázová vlna,
- kouř,
- vystoupení vody z odpadního potrubí,
- přepětí a podpětí,
- vandalismus,
- ztráta vody,
- zkrat v elektromotorech,
- poškození fasády zvířaty a hmyzem,
- atmosférické srážky,
- chybná funkce sprinkleru,
- ztráta nájemného (pouze pro bytové domy).

Plusy tohoto balíčku Exkluziv, jsou opět zvýšené limity pojistného plnění a pojištění vedlejších staveb. V tomto balíčku si však pojistník může nastavit, zda chce tzv. VIP garanci, kterou pojišťovna nabízí.

Ve VIP garanci je obsaženo:

- garance nejvyššího krytí,
- garance neuplatnění podpojištění a
- garance ponechání plnění.

Schéma č. 3.4: Shrnutí jednotlivých balíčků PRO bytové domy



Každý z těchto balíčků jednotlivě ať už si pojistitel uzavře Normal, Optimal nebo Exkluziv má asistenční služby na veškeré havárie související s bytovým domem, opravy, deratizace apod. v hodnotě 5x ročně v hodnotě 7 000 Kč za jeden zásah.

Na tomto shrnutí lze vidět, že se jednotlivé balíčky stupňují podle krytí, které je širší balíček od balíčku. Nevýhodou je, že si pojistník opět nemůže specificky vybrat krytí podle svých kritérií rizika, které by mohli negativně poškodit jeho nemovitost. Bohužel opět musí pojistník platit krytí, které podle jeho názoru ani nemusí využít.

3.8.2 Pojištění odpovědnosti

Podle pojišťovny Allianz si pojistník může pojistit výkon vlastnictví bytového domu, tzn. škody, za které je vlastník domu odpovědný. (Allianz, 2018)

Pojištění odpovědnosti pro vlastníky bytového domu se vztahuje na náhradu:

- škody na věci,
- újmy při ublížení na zdraví a při usmrcení,
- jiné újmy na jmění, hlavně ztráta na výdělku nebo ušlý zisk,
- dávek nemocenského pojištění vyplacených na území ČR neboli regres,
- soudních výloh proti neoprávněně vzneseným nárokům a
- nákladů léčení vynaložených zdravotní pojišťovnou neboli regres.

3.9 Porovnání produktu Společný domov a PRO bytové domy

Česká pojišťovna a Allianz pojišťovna mají v obou těchto produktech podobné uzpůsobení produktu, a to tak, že se tedy jedná o balíčkové pojištění. Česká pojišťovna má však pět forem těchto balíčků a Allianz pojišťovna pouze tři formy balíčků.

V tomto případě je na tom lépe co se týká možností Česká pojišťovna, jelikož má krytí rozprostřeno do více balíčků a jedná se tedy o lepší možnost výběru pro pojistníka, který může zvažovat, zda přidá či vypustí jedno či více krytí. U Allianz pojišťovny je to více striktní, kdy je krytí rozprostřeno pouze do třech forem balíčků, tedy jednotlivé balíčky se neliší jedním, či dvěma rozdílnými krytími.

Obě pojišťovny tedy nabízejí pojistiteli několik variant, které se ale liší a nelze je mezi sebou férově porovnat. Co však porovnat jde, jsou jednotlivá krytí.

Tabulka č. 3.2: Porovnání rizik mezi pojišťovnami.

Česká pojišťovna	Allianz pojišťovna
<ul style="list-style-type: none"> • poškození a zničení zahrady (balíček Exclusive Plus), • sprejství (Exclusive Maxi). 	<ul style="list-style-type: none"> • Imploze (balíček Normal), • mráz na topném systému (balíček Optimal), • rázová vlna (balíček Exkluziv), • kouř (balíček Exkluziv), • vystoupení vody z odpadního potrubí (balíček Exkluziv), • podpětí (balíček Exkluziv), • zkrat v elektromotorech (balíček Exkluziv), • atmosférické srážky (balíček Exkluziv), • chybná funkce sprinkleru (balíček Exkluziv), • ztráta nájemného (balíček Exkluziv).

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3.2 jsou zobrazena jednotlivá rizika, která pojišťovna má a druhá nikoliv. Jsou to tedy výhody pojišťovny oproti té druhé.

Při porovnání v tabulce je dostatečně vidět, že pojišťovna Allianz má daleko širší krytí než Česká pojišťovna. Co se nedá moc srovnávat jsou asistenční služby jednotlivých pojišťoven, protože Česká pojišťovna má podle druhu balíčků jinou formu asistenčních služeb, takže to může být nákupní aspekt pro pojistníka, ale a stranu druhou pojišťovna Allianz nedělá rozdíly v asistenční službě a ke každému balíčku je stejná forma a výše asistenčních služeb. U obou pojišťoven fungují asistenční služby NONSTOP 24 hodin denně 7 dní v týdnu.

Česká pojišťovna navíc nabízí oproti Allianz v balíčku Exclusive Plus, pojištění proti poškození a zničení zahrady. To by mohlo zajímat bytové domy, které vlastní k budově i pozemek, který mají jako společnou zahrádku.

Další věc, která je v České pojišťovně navíc k pojištění až v posledním balíčku Exclusive Maxi je oproti Allianz sprejství. Sprejství je v České republice dost rozšířená záležitost, někteří to berou jako umění jiní jako vandalismus. A právě z tohoto důvodu by to nemusela být

zrovna věc, která by přilákala pojistníka bytového domu k České pojišťovně, protože v Allianz pojišťovně by tento případ byl řešen v pojistném riziku vandalismus. Sprejerství je tedy škoda, kterou způsobil pachatel úmyslně, tak že použil barvu, kterou poškodil fasádu bytového domu.

Allianz již v základním balíčku Normal nabízí navíc oproti České pojišťovně pojištění rizika imploze. Imploze je opak exploze, tedy jde o destrukci nebo také zhroucení způsobené podtlakem, prudké vyrovnání tlaků směrem dovnitř.

Další z věcí, která by mohla přilákat pojistníka pojistit se u Allianz je mráz na topném systému. Ten Česká pojišťovna také nenabízí. Jedná se o poškození kotle, topného tělesa či potrubí, které je uvnitř místa pojištění, tedy v bytovém domě a jde o poškození mrazem.

Rázová vlna je dalším rizikem, které je v balíčku Exkluziv u pojišťovny Allianz. Tohle bude velice specifické připojištění, jelikož by muselo jít například o bytový dům, který bude postaven u letiště nebo na podobném místě. Rázovou vlnou se myslí například škoda, která vznikla při letu nadzvukového letounu, a to v důsledku překonání rychlosti zvuku. Proto toto připojištění není až tak zajímavé pro pojistníka.

Další věc, která je součástí balíčku Exkluziv u pojišťovny Allianz je pojištění rizika kouře. Kouřem je míněno znečištění pojištěného majetku kouřem, který náhle unikl v důsledku nahodilé události nebo poruchy. Toto připojištění je určitě vhodně například kvůli poškození fasády, kterou každý bytový dům má.

Allianz pojišťovna nabízí opět v balíčku Exkluziv pojištění rizika vystoupenutí vody z odpadního potrubí. Jedna z častých příčin škodných událostí u bytového domu a shodou okolností i případ v praktické části této diplomové práce. Jedná se například o vystoupenutí vody z odpadního potrubí u dřezu.

Česká pojišťovna nabízí pouze přepětí, kdežto Allianz pojišťovna nabízí přepětí, ale i podpětí. Jedná se o náhlý pokles napětí v síti a může dojít k poškození elektrospotřebičů apod.

Zkrat v elektromotorech toto riziko nabízí navíc Allianz pojišťovna v balíčku Exkluziv, které využije bytový dům, který má například výtah. Může tedy dojít ke zkratu elektromotoru u výtahu.

Česká pojišťovna nenabízí ani atmosférické srážky, u pojišťovny Allianz je toto riziko součástí balíčku Exkluziv. Atmosférickými srážkami se můžou například poškodit obvodové zdi, když vniknout do pojištěné budovy.

V balíčku Exkluziv nabízí navíc Allianz pojišťovna pojištění proti chybné funkci sprinkleru. Sprinklerové zařízení je hasící zařízení. Hasící zařízení by mělo mít každý bytový dům. A jedná se o škodu způsobenou poškozením hasební vodou, která vznikla v důsledku chybné funkce sprinklerového zařízení.

A poslední riziko, které Allianz pojišťovna má obsaženo v balíčku Exkluziv je ztráta nájemného. To by mohlo přilákat oproti České pojišťovně, jelikož ta toto pojištění rizika nemá. Příklad ztráty nájemného je, že se jedná o ušlé nájemné. Tohoto by pojistník dosáhl, pokud by nedošlo k přerušení provozu bytového domu, přičemž příčinou ušlého nájemného je nemožnost užívání bytové nebo nebytové jednotky, a to v místě pojištění, které je sjednané v pojistné smlouvě, a to v důsledku škody na pojištěném majetku, jejíž příčinou bylo pojistné nebezpečí, které je sjednané v pojistné smlouvě.

3.10 PRO podnikatele

Pojišťovna Allianz umožňuje v tomto produktu pojistit bytový dům, ale jelikož má úplně jiné složení než předchozí produkty u České pojišťovny (společný domov) i u Allianz pojišťovny (PRO bytové domy), nelze ho tak snadno porovnat, proto bude v této kapitole hlavně popsán kvůli praktické části. V České pojišťovně, také umožňují pojistit bytový dům, ještě v produktu sloužícím, také pro podnikatele, ale nebude zde popsán, jelikož PRO podnikatele u Allianz jak je již zmíněno bude popsán v této kapitole pouze z důvodu praktické části.

Produkt PRO podnikatele není určen jen pro bytové domy, ale jelikož diplomová práce je o pojištění bytových domů, tak v této podkapitole bude popsán právě pro pojištění bytového domu.

Nejedná se o tzv. balíčkové pojištění, jak bylo již výše zmíněné, ale o tzv. zlomkové pojištění, které je kombinací jednotlivého krytí v procentech oproti celkové částce bytového domu. Pojistník si tedy může vybrat hodnotu základního krytí proti negativním škodám na bytovém domě. Mezi základní pojistné nebezpečí, které se dají zlomkovat patří podle (pojistných podmínek Allianz pojišťovny VPP – Pojistné podmínky pro pojištění podnikatelů č. T.č. 220.11/01.03.2017), (konkrétní popis rizik je v příloze č. 3):

- voda z vodovodního zařízení,
- vichřice a krupobití,
- povodeň a záplava,
- ostatní nebezpečí.

Co však nelze zlomkovat, ale má pevnou sazbu je nebezpečí požáru a související nebezpečí – požár a jeho průvodní jevy, výbuch, úder blesku, zřícení letadla.

Další možnosti pro pojistníka je, že se může rozhodnout pojistnou smlouvu doplnit o doplňková pojištění, která jsou:

Další doplňková pojistná nebezpečí podle (pojistných podmínek Allianz pojišťovny VPP – Pojistné podmínky pro pojištění podnikatelů č. T.č. 220.11/01.03.2017), které jsou možné připojistit ke smlouvě jsou (konkrétní popis rizik je v příloze č. 2):

- krádež vloupáním,
- loupež,
- vandalismus (tzv. „prostý vandalismus,
- atmosférické srážky,
- poškození zateplené fasády zvířaty a hmyzem,
- porucha chladicího zařízení.

Taktéž si bytový dům může pojistit movité věci, které se nachází v bytovém domě, ale to je opravdu výjimka, protože většinu movitých věcí tvoří spíše majetek vlastníků bytů a na to se vztahuje jiné pojištění. Co je, ale bráno jako movitá věc jsou například hasící přístroje.

Velice důležitá věc, která se týká například bytových domů, které mají výtah je pojištění mobilního strojního zařízení a jiné strojní zařízení.

Při pojištění v tomto produktu jsou také důležité doložky k pojistné smlouvě, které slouží jako další připojištění k samotnému pojištění, doložka je k nahlédnutí v příloze této diplomové práce, která je součástí pojistné smlouvy konkrétního bytového domu (příloha č. 4).

3.10.1 Pojištění odpovědnosti

Pojištění odpovědnosti podnikatelů v tomto případě pro bytové domy se vztahuje na povinnost pojištěného k náhradě újmy způsobené:

- výkonem vlastnických práv k nemovitosti,
- na věcech převzatých, užívaných, odložených a vnesených,
- v rámci společenství vlastníků bytových jednotek,
- v souvislosti s výkonem činnosti statutárního orgánu společenství vlastníků,
- náklady občanského soudního řízení o náhradě škody,
- náklady na mimosoudní projednání nároků poškozeného.

4 PRAKTICKÝ PŘÍKLAD POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU

V praktické části se bude pojednávat o reálných pojistných smlouvách, které vznikly u pojišťovny Allianz, právě v produktech PRO bytové domy a následně došlo k přepojištění do produktu PRO podnikatele. Dojde ke srovnání pojistných smluv a následné doporučení bytovému domu, co by si měli ještě připojistit.

4.1.1 Bytový dům

Pro praktickou část byl vybrán bytový dům, který ponese název Společenství vlastníků jednotek XY, jelikož si skutečné společenství vlastníků nepřálo být jmenováno v této diplomové práci.

Společenství vlastníků jednotek XY, tedy jejich bytový dům se nachází v centru Ostravy. Je to samostatně stojící bytový dům, ne který nejsou napojeny jiné stavby či další bytové domy. Po celé délce přízemí tohoto bytového domu se nachází podnikatelské prostory, je tam butik, restaurace, obchod se sýry.

Přízemí bytového domu má rozměr 435 m², po sečtení všech pater se dostaneme na rozměr 2175 m², tedy dohromady má bytový dům rozlohu 2610 m². Samozřejmě jak již bylo uvedeno se v bytovém domě nachází i podnikatelské prostory a ty mají 233 m².

Bytový dům byl uveden do provozu je v roce 1989 a poslední rekonstrukce probíhala v roce 2007. Cena domu byla určena odhadcem na první smlouvě byla částka nižší než na druhé, jak bude níže popsáno. Všechny tyto náležitosti jsou důležité pro stanovení pojistného.

Toto společenství vlastníků jednotek si reálně sjednalo smlouvu u Allianz pojišťovny. První smlouva byla tedy v produktu PRO bytové domy. Tam však vznikl problém při řešení pojistné události, která teda nebyla vyplacena z důvodu nedostatečného krytí bytového domu. Proto se pojistník rozhodl smlouvu ukončit, ale protože dle jeho slov se jinak v pojišťovně Allianz nezklamal, chtěl jinou variantu pojištění. Byl mu tedy nabídnut produkt PRO podnikatele, který tedy následně uzavřel pro Společenství vlastníků jednotek XY.

4.2 Pojistná smlouva v produktu PRO bytové domy

V roce 2009 se členové Společenství vlastníků jednotek XY rozhodli, že si bytový dům nechají pojistit u pojišťovny Allianz. Naskytla se tedy možnost nabídnout pojistníkovi produkt PRO bytové domy, tento produkt si následně tedy u pojišťovny Allianz sjednali.

V roce 2009 byl bytový dům ohodnocen znalcem na 45 279 090 Kč. Což je částka, kterou by maximálně pojišťovna vyplatila při totální škodě na bytovém domě. Pojistník tedy nechal zadat do smlouvy odhadnutou částku. Tato část, tedy výše pojistné částky nemovitosti je vždy ponechána na pojistníkovi, kdy obchodník je nápomocen poradit, jak částku určit nebo další možností je dotazník pojišťovny Allianz, který je uveden v příloze diplomové práce (příloha č. 4).

V této pojistné smlouvě byl bytový dům jako nemovitost pojištěn na novou hodnotu, s nulovou spoluúčástí a s valorizací pojistné částky. Valorizace pojistné částky zajišťuje aktualizaci pojistné částky v závislosti na inflaci. Úprava výše pojistného z důvodu aktuálních cen na trhu probíhá 1x ročně v červenci. U nové smlouvy je valorizace provedena nejdříve až po 2 letech.

Na dům není vedena žádná hypotéka ani úvěr, proto nebylo potřeba provádět vinkulaci pojistné smlouvy. Vinkulace pojištění je služba, kterou využívá věřitel jako způsob ochrany věci, na kterou dlužníkovi (v našem případě pojistníkovi) půjčil. Vinkulace je tedy vázání výplaty pojistného plnění nejčastěji ve prospěch věřitele pojištěného. Často se využívá u hypotečního úvěru nebo jiného druhu půjček na nemovitost, kdy je vinkulována případné budoucí pojistné plnění ve prospěch banky, která poskytuje úvěr.

4.2.1 Pojištěná nebezpečí bytového domu

Pojistník po konzultaci s obchodním zástupcem přistoupil na balíček Optimal, tedy střední variantu, která obsahuje tato pojistná nebezpečí:

- požár,
 - výbuch,
 - imploze,
 - úder blesku,
 - zřícení letadla,
 - vichřice nebo krupobití,
 - voda z vodovodního zařízení,
 - krádež vloupáním a
 - loupež,
- } NORMAL
- povodeň nebo záplava,
 - náhlý sesuv hornin a zemin nebo zřícení lavin,
 - tíha sněhu,
 - pád stromů, stožárů a jiných předmětů,
 - náraz vozidla,
 - mráz na topném systému,
 - zemětřesení,
 - rozbití sklad z jiné příčiny než pojištěným nebezpečím.
- } OPTIMAL

Tento balíček navíc obsahuje zvýšené limity pojistného plnění a pojištění vedlejších staveb, ale Společenství vlastníku jednotek XY žádné vedlejší stavby nevlastní, takže je to pro pojistníka nadbytečná věc ve vybraném balíčku, kterou nevyužije, to je právě jedna ze slabin tohoto produktu.

4.2.2 Pojištění odpovědnosti bytového domu

Pojistník si na základě doporučení od obchodního zástupce nechal pojistit i velmi důležitou odpovědnost, a to následovně:

- pro újmu na zdraví do výše 5 000 000 Kč,
- pro škodu na věci do výše 5 000 000 Kč,
- pro následnou škodu do výše 5 000 000 Kč,
- pro náhradu za léčení do výše 1 000 000 Kč.

Takovým typickým příkladem, se kterým se pojišťovny setkávají v rámci pojištění odpovědnosti pro statutární orgány společenství vlastníků jednotek, jsou pokuty, které jsou společenství vlastníků jednotek uděleny, a to například v důsledku neprovedení různých povinných revizí.

4.3 Zhodnocení

Pojistník si na této pojistné smlouvě nepojistil odpovědnost orgánů společenství vlastníků jednotek, což je považováno v dnešní době za velkou chybu, jelikož tyto orgány, které mají odpovědnost a rozhodují za společenství vlastníků jednotek si neuvědomují, že při provádění pravomocných rozhodnutí může být toto rozhodnutí zpochybněno a odpovědný orgán může dojít až k soudu, tímto připojištěním by byli chráněni za svá nesprávná, ale neúmyslně nesprávná rozhodnutí. Jako příklad zpochybněného rozhodnutí odpovědného orgánu je například, že dojde k poškození střechy bytového domu, výbor dojedná výběrové řízení pro společnost, které se zabývá opravami střech. Výbor tedy vybere společnost A, které tyto opravy provede v hodnotě 500 000 Kč. Může se však stát, že jeden z vlastníků bytu dojde k názoru, že zná společnost, která to udělá za 400 000 Kč, může tedy zpochybnit výkon rozhodnutí výběrového řízení a může si odvodit, že se výbor chtěl obohatit, tudíž touto cestou může dojít k soudnímu jednání, jelikož jeden z vlastníků projevil svou nedůvěru a chce si výběrové řízení nechat prověřit soudní cestou.

Pokud by se tento příběh stal realitou pro Společenství vlastníků by by to znamenalo, že si soudní výlohy hradí orgán sám na vlastní náklady.

4.4 Pojistná smlouva v produktu PRO podnikatele

Nová pojistná smlouva v produktu PRO podnikatele, byla uzavřena z důvodu nedostatku v pojistné smlouvě v předchozím produktu PRO bytové domy. Pojistník se rozhodl, že nechce měnit pojišťovnu, ale chce rozšíření nabízených služeb formou pojištění bytového domu.

4.4.1 Odpovědi na všeobecný dotazník

Pojistník odpovídal na jednotlivé otázky v dotazníku znázorněném v tabulce č. 4.3

Tabulka č. 4.3: Všeobecný dotazník

Otázka	Odpověď	
Je objekt ve výstavbě nebo v rekonstrukci nebo jsou na něm prováděny stavební úpravy, resp. jsou pojištěné věci v takovém objektu umístěny?	ANO	NE
Je objekt využíván nepřetržitě po celý rok?	ANO	NE
Je objekt nebo jeho část nevyužívána?	ANO	NE
Byl v místě pojištění nebo jeho bezprostředním okolí zaznamenán výskyt sesuvů půdy?	ANO	NE
Je v objektu umístěn předepsaný počet hasicích přístrojů?	ANO	NE
Jedná se o budovu bez požární odolnosti nebo s nízkou požární odolností, např. budovu převážně ze dřeva nebo nafukovací halu?	ANO	NE

Zdroj: pojistná smlouva Společenství vlastníků jednotek XY (2017), vlastní zpracování

Bytový dům tedy není ve výstavbě, ani se nerekonstruuje. Objekt je samozřejmě jako bytový dům využíván celoročně a žádná jeho část není nevyužitá. K sesuvu půdy zde nedošlo. Z bezpečnostních důvodů by měli být samozřejmostí i hasicí přístroje, které klient potvrdil, že se v domě nachází. A jelikož je to bytový dům nejedná se o budovu, která je převážně ze dřeva a ani nejde o nafukovací halu.

4.4.2 Pojištění budovy

Pojistná částka bytového domu byla tedy díky znalci odhadnuta na 45 280 000 Kč bez vedlejších budov, které bytový dům nevlastní. Vinkulace k bytovému domu není opět nutná, protože nebyl Společenství vlastníků jednotek XY poskytnut žádný nový úvěr. Pojistník opět žádal pojistit na novou cenu a zadat v pojistné smlouvě o valorizaci pojistné částky, takže se hodnota budovy bude měnit, podle trhu.

Rok uvedení do provozu budovy byl již zmíněn, v roce 1989 a její technický stav byl určen pojistníkem jako dobrý. Budovu společenství vlastníků jednotek XY vlastní, takže jak již bylo zmíněno nemají závazek formou úvěru či hypotéky.

Jako provozovanou činnost byla do smlouvy zadáno – Bytový dům – vlastnictví a pronájem bytových (i nebytových) prostor v místě pojištění.

4.4.3 Pojistná nebezpečí

U požáru a souvisejících nebezpečí se limit pojistného nezlomkuje, tudíž se vychází z celkové hodnoty budovy, protože například bytový dům může shořet celý. Klient si zvolil spoluúčast 1 000 Kč

Vodu z vodovodního zařízení si klient nastavil 5 % z celkového pojistného limitu budovy, takže pokud bude dům tímto pojistným nebezpečím poškozen bude společenství vlastníku jednotek XY vyplacená maximální částka 2 264 000 Kč a spoluúčast byla nastavena také na 1 000 Kč.

Dalším pojistným nebezpečím je vichřice a krupobití, kdy je klient v tomto případě opatrnější a nastavuje 15 % z celkového pojistného limitu budovy. Společenství vlastníku tedy bude v tomto případě vyplacená maximální částka 6 792 000 Kč opět se stejnou spoluúčastí jako u předchozích pojistných nebezpečích.

Co se týká povodně a záplavy bylo systémem GIS zjištěno, že se bytový dům nachází v povodňové zóně A, což je riziko ohrožení nejnižší. Klient i přesto nezvolil tu nejnižší hranici, ale zvolil 5 % a maximální možná vyplacená částka bude stejná jako u pojistného nebezpečí voda z vodovodního zařízení, ovšem spoluúčast se liší, ta byla nastavena na 10 000 Kč.

A pokud jde o ostatní nebezpečí, které jsou specifikována výše v práci, tak je klientem zvoleno 15 % z celkového limitu, a tudíž bude vyplaceno maximálně tolik kolik je u pojistného nebezpečí vichřice a krupobití. I tady zvolil jako u většiny klient spoluúčast ve výši 1 000 Kč.

Dále pojistník nechal Společenství vlastníků jednotek XY připojistit další pojistná nebezpečí formou doložky. Tzv. doložka má jednotlivé roční limity a souvisí s pojistným nebezpečím pro jednotlivé předměty.

V tomto případě je na doložce pojistné smlouvy celkový roční limit pojistného plnění 500 000 Kč a zvolena spoluúčast je 1000 Kč. Jak bylo již výše zmíněno, doložka bude obsažena v přílohové části diplomové práce (příloha č. 4), jako příloha pojistné smlouvy tohoto Společenství vlastníků jednotek XY.

Roční limity pojistného

Limit pojistného poukazuje na nejvyšší možnou hranici pojistného plnění pojistitele při jedné události. Může se stát že výše výloh, které byly spojeny s událostí, přesáhne horní hranici limitu pojistného, v tomto případě dojde k tomu, že pojištěný dopláci zbylou částku.

Součástí bytového domu není výtah ani zařízení tomu podobné, tudíž není v pojistné smlouvě zahrnuté pojištění pro strojní zařízení.

4.4.4 Pojištění odpovědnosti

Pro společenství vlastníků jednotek XY, byl pojistníkem sjednán pojistný limit odpovědnosti ve výši 10 000 000 Kč se spoluúčastí ve výši 1 000 Kč.

A bylo i vybráno rozšířené pojištění odpovědnosti, a to konkrétně tyto:

- škoda způsobená na věci užívané movité ve výši 1 000 000 Kč s 1 000 Kč spoluúčastí,
- škoda způsobená na odložené věci a vnesené věci na stejnou pojistnou částku i spoluúčast,
- jiná újma na jmění ve výši 10 000 000 Kč se stejnou spoluúčastí jako u předchozích pojištění,
- škoda nebo újma způsobená výkonem činnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek nebo výkonem funkce statutárního orgánu družstva při správě pojištěného bytového domu, toto připojištění je ve výši 10 000 000 Kč se spoluúčastí 1 000 Kč.

4.5 Zhodnocení

Produkt PRO podnikatele je propracovanější do detailů než produkt PRO bytové domy. Hlavně z důvodů, které jsou pro pojistníka zásadní, a to jak ve formě pojistného krytí, sám si dokáže určit pojistné krytí, na které chce bytový dům nechat pojistit, v jaké výši s jako vysokou spoluúčastí. Co se týká spoluúčasti, tak u předchozí pojistné smlouvy nebyla žádná spoluúčast, což je hodnoceno jako mínus pro novou pojistnou smlouvu, ve které spoluúčast obsažena je, a to hned v několika aspektech pojistné smlouvy. Nová smlouva má daleko širší krytí odpovědnosti a na vyšší pojistné plnění i když opět se spoluúčastí. Dalo by se tedy konstatovat, že vzhledem k situaci, která nastala v roce 2016, tedy pojistná událost, která nebyla vyplacena, je nyní Společenství vlastníků jednotek XY a jejich bytový dům lépe chráněn než v předchozí smlouvě.

4.6 Důvod přepojištění staré pojistné smlouvy na novou

V roce 2016 se Společenství vlastníků jednotek XY stala pojistná událost. Konkrétně došlo k vystoupenutí vody z odpadního potrubí, které vede k toaletnímu záchodu. Záchod se nachází v přízemí bytového domu v restauraci, která je v bytovém domě v nájmu. Došlo k vystoupenutí takového množství odpadní vody, že byl poškozen nábytek restaurace, koberec a samozřejmě musela být restaurace uzavřena, tudíž došlo i ke ztrátě výdělku, jelikož musela restaurace zavřít provoz. Společenství vlastníků XY tedy nahlásili pojistnou událost, ta jim ale byla pojišťovnou zamítnuta, z důvodu toho, že nemají nárok na výplatu pojistného plnění, jelikož na dané riziko nebyli pojištěni.

Ve staré pojistné smlouvě, která byla uzavřená v produktu PRO bytové domy, kdy pojistník sjednal pojištění balíčku Optimal, se pojistník domníval při pojistné události, že bude pojišťovna plnit z pojistného nebezpečí voda z vodovodního zařízení, které je součástí balíčku Optimal. Bohužel pojistné podmínky Allianz pojišťovny jsou dány a konkrétně voda z vodovodního zařízení je v pojistných podmínkách vysvětlena takto:

Vodovodním zařízením se rozumí:

- a) příváděcí a odpadní potrubí rozvodu pitné nebo užitkové vody včetně armatur a zařízení na ně připojených a dále pevně připojená sanitární zařízení,
- b) topný systém včetně kotlů,
- c) potrubí určená pro svod dešťové vody, nacházející se uvnitř pojištěné budovy,
- d) vnitřní rozvodné systémy vzduchotechnických, klimatizačních nebo solárních zařízení včetně zařízení na ně připojených,
- e) vnitřní rozvodné systémy sprinklerového hasicího zařízení nebo jiných hasicích zařízení včetně zařízení na ně připojených, pouze pokud dojde k náhlému porušení jejich integrity.

Za vodovodní zařízení se nepovažují vnější dešťové žlaby a svody.

Pojištění se nevztahuje na škody způsobené:

- a) pronikáním spodní vody,
- b) vodou při mytí nebo sprchování,
- c) působením vlhkosti, hub nebo plísní,
- d) vystoupenutím vody z odpadního potrubí, pokud není v pojistné smlouvě uvedeno jinak,
- e) vodou z otevřených kohoutů,

- f) korozi nebo opotřebením vodovodního zařízení,
- g) v důsledku zamrznutí dešťových svodů umístěných na obvodovém plášti budovy,
- h) vodou v důsledku chybné funkce sprinklerového hasicího zařízení.

Takže pojišťovna Allianz v této situaci nepochybila a správně nahlášenou pojistnou událost zamítla, jelikož pojistné podmínky jsou dány jasně.

Kdyby byl bytový dům pojištěn v balíčku Exkluziv, tak by došlo k pojistnému plnění ze strany Allianz pojišťovny. Pojistník se tedy rozhodl pro nový jiný produkt na základě doporučení obchodního zástupce.

4.7 Doporučení a zhodnocení

Společenství vlastníků jednotek XY bohužel zažilo to, co si nepřeje nikdo, a to, aby jim nebyla vyplácena škodní událost. Je velice důležité, když už si pojistník jde sjednat pojištění, aby měl srovnané priority, co chce mít pojištěno za jakých podmínek a na jaké rizika. Mnohdy se stává, že i přes doporučení obchodníků si je pojistník jistý, že se mu určité riziko přihodit nemůže, ale pak když situace nastane už není cesty zpět, bohužel pojistník výplatu pojistného plnění za škodní událost nedostane vyplacenou.

To se stalo osudným i pro Společenství vlastníků jednotek XY, kdy se pojistník dostavil a celou situaci s obchodníkem prodiskutoval. Samozřejmě je v nejlepším zájmu pojistitele nabídnout jiné, lepší řešení a pokud možno takové, aby při další pojistné události pojistka splňovala svůj účel.

Určitě je doporučováno ať už konkrétně bytovým družstvům či společenství vlastníků jednotek, aby si alespoň jednou ročně nechali zkontrolovat pojistnou smlouvu, kterou mají u pojistitele uzavřenou. Tedy provést revizi pojistné smlouvy, projednat případné návrhy na další připojištění nebo aby se případně seznámili s novým produktem na trhu, který jim dá jiné možnosti, třeba i lepší a výhodnější.

Z pohledu pojistitele je vesměs doporučováno, aby si pojistník pojistil stavbu na novou cenu, což v tomto praktickém příkladu Společenství vlastníků jednotek XY splňuje. Proč na novou cenu, a ne na časovou? Protože časová cena zdaleka nedosahuje výše nové ceny. Nemusí se totiž vůbec shodovat s cenou, za kterou klient pojištěnou věc pořídil.

Odhad znalce na výši pojistného pro budovy. Je to jeden z nejdůležitějších aspektů, který je potřeba určit v pojistné smlouvě. Proto je doporučováno nechat si nemovitost ocenit znalcem,

protože musí splňovat podmínky pro splnění certifikace, tudíž znalec je proškolen na odhad ceny nemovitosti.

Pro bytové domy je důležité, aby byly chráněny zájmy nájemníků, vlastníků bytů, ale i odpovědnosti členů orgánů.

5 ÚČETNÍ ASPEKTY V SOUVISLOSTI S POJIŠTĚNÍM

5.1 Základní informace o účetnictví vlastníků bytových domů – bytových družstev

„Bytová družstva i společnosti s ručením omezeným, právnické osoby, které založili nájemci bytů obecního (městského) bytového fondu, vedou účetnictví podle účetních předpisů určených pro podnikatelskou sféru, byť jejich hlavní činnost nespadá do oblasti podnikání. Vycházejme ze základní charakteristiky těchto právních osobností z pohledu účetnictví – jsou účetní jednotkou podle zákona o účetnictví (§ 1 odst. 2 písm. a) zákon o účetnictví).“ (Neplechová a Durec, 2016, s. 16)

5.2 Základní informace o účetnictví vlastníků bytových domů – společenství vlastníků jednotek

„Zákon o účetnictví ukládá účetním jednotkám vést účetnictví v plném rozsahu s tím, že některé účetní jednotky, mezi které patří i společenství vlastníků, mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu (§ 9 odst. 4 zákon o účetnictví) Možnost vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu může v konkrétních podmínkách přinést určité zjednodušení administrativy. Zjednodušený rozsah účetnictví upravuje § 13 a zákon o účetnictví.“ (Neplechová a Durec, 2016, s.71)

Pokud ekonomický subjekt začne podnikat, tak musí myslet na mnohá rizika. Pokud to na to ekonomické subjekty pohlíží globálně, tak se účetní jednotky pojišťují z prostého důvodu, a to proto aby zmírnily nepřející dopady různých rizik.

Jsou to rizika:

- poškození nemovité věci,
- odcizení majetku,
- havárie apod.

Tato všechno rizika a jiná, mají negativní dopady na účetní jednotky, a proto si zakládají pojistné smlouvy, aby se mohli chránit svůj majetek a finance.

5.3 Účtování pojistného placeného pojistníkem

Jednotlivé účetní jednotky musí čelit při podnikání mnoha různým rizikům. Ale bohužel ne všechna rizika, které účetní jednotky musí v podnikání podstupovat jdou úplně eliminovat. Co se týká ovšem následků různých rizik, ty se dají zmírnit, a to právě díky pojistnému plnění. Právě to vede účetní jednotku k tomu, aby se proti různým rizikům, které se dají pojistit, pojistila. Jak již bylo výše zmíněno například záplavy, krupobití, vykradení, prasklé potrubí, to vše díky pojištění zvládnou mnohem lépe. Pojišťovny nabízejí služby formou pojištění na určitá rizika, za která pak pojišťovna vyžaduje tzv. smluvní cenu neboli pojistné. Pro účetní jednotku znamená, že pojistným pro ně vzniká náklad, tím pádem je pojistné náklad a předmět jejich účetnictví.

Pokud účetní jednotka uzavře pojistnou smlouvu s pojišťovnou, je důležité pro zaktivnění smlouvy, aby účetní jednotka smlouvu uhradila, a to nejlépe v den podpisu smlouvy. Pokud je odložen počátek pojištění, nemusí účetní jednotka hradit pojistné ihned.

Tabulka č. 5.2: Úhrada pojistného pojistníkem

Text	MÁ DÁTI	DAL
Pojištění domu	549	321
Úhrada pojištění z bankovního účtu	321	221

Zdroj: Vančurová (2014), vlastní zpracování

V tabulce č. 5.2 je znázorněno účtování pro uhrazení pojištění domu, kdy vzniká účetní jednotce náklad, který hradí z bankovního účtu.

5.4 Účtování přijatého pojistného od pojistitele

Neplechová (2016) tvrdí, že přijaté pojistné plnění se bude účtovat v účetnictví bytového domu na vrub syntetického účtu v rámci účtové skupiny 64 – Jiné provozní výnosy, tzn. stejně jako u společenství vlastníků jednotek (zde účtová skupina 64 - výnosy). Jde o zdanitelný příjem.

Opravu poškozeného majetku provedenou externím dodavatelem (fakturu za opravu), ta se zaúčtuje na vrub syntetického účtu v rámci účtové skupiny 51 – Služby. Doporučení pro opravy z titulu pojistné události zvolit analytický účet. V účtové skupině 54 – Jiné provozní náklady se účtují manka a škody na majetku. Lze předpokládat, že zatímco opravou se poškozený majetek uvádí do původního stavu, škodou se rozumí jeho totální fyzické znehodnocení, neodstranitelné poškození nebo zničení (viz § 28 vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších úprav)

Podle Nepelchové (2016), nákladovou položku tvoří právě pojištění domu, kdy dojde mezi vlastníkem a příslušnou pojišťovnou k uzavření pojistné smlouvy. Stavba jako taková se pojišťuje hlavně pro případ nebezpečí zničením živelné události nebo také z titulu poškození při havárii domovních zařízení.

Tabulka č. 5.4: Účtování pojistného plnění

Text	MÁ DÁTI	DAL
Faktura za opravu	511	321
Pojistné plnění	221	648 AU ²
Spoluúčast z faktury za opravu	475	648 AU

Zdroj: NEPELCHOVÁ, DUREC (2016), vlastní zpracování

Tabulka č. 5.4 zobrazuje zaúčtování pojistného plnění na strany má dáti a dal. Nejdříve došlo na opravu poškozené věci, tudíž si to účetní jednotka musela vynaložit do nákladů a vznikl jí závazek vůči poskytovateli opravy (dodavateli). Následně došlo k pojistnému plnění ze strany pojistitele, který pojistné plnění vyplatil na bankovní účet ve prospěch pojistníka a následně bylo zaúčtováno na výnosový účet 648 - Ostatní provozní výnosy.

Tabulka č. 5.5: Dohadné účty aktivní

Text	MÁ DÁTI	DAL
Vyúčtování dodavatele za opravu havárie	511	321
Pohledávka za pojišťovnou v roce vzniku pojistné události	388	64x
Úhrada ze zdroje na opravy	475	64x
Plnění pojišťovnou v následujícím roce	221	388
Zúčtování rozdílu v roce úhrady	511	388

² Pokud má účetní jednotka pouze příslib pojišťovny a k výplatě pojistné částky (plnění) dojde až v příštím účetním období, je třeba zaúčtovat dohadnou položku (není-li známa konečná částka). MD 388, D 648 AU

– souběžně úhrada z dlouhodobé zálohy na opravy	475	64x
Úhrada nákladů na opravu dodavateli	321	221

Zdroj: Neplechová a Durec (2016), vlastní zpracování

„V roce, kdy došlo k havárii, není ovlivněn výsledek hospodaření, náklady jsou vyrovnány příslibem pojišťovny (dohadně) a částečně ze zdroje na opravy. V následujícím roce proběhnou úhrady pojistného plnění od pojišťovny. Rozdíl pojistného plnění proti příslibu je uhrazen ze zdroje na opravy. Výsledek hospodaření není ovlivněn. Náklady na odstranění škody jsou ve svém závěru uhrazeny z pojistného plnění a ze zdroje bytového družstva na opravy.“ (Neplechová a Durec, 2016, s 37-38)

Pro účetní jednotky je velmi obtížné rozlišovat a vyznat se v tolika druzích a typech pojištění, které v dnešní době existují. A to je právě důsledkem toho, že účetní jednotky mohou chybně zaúčtovat a pak i vykazovat placené pojistné, a to mezi ostatní finanční náklad.

Přitom vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů stanovuje, „že výsledková položka „H. Ostatní provozní náklady“ obsahuje mimo jiné pojistné vztahující se k provozní činnosti a výsledková položka „O. Ostatní finanční náklady“ obsahuje mimo jiné bankovní výlohy. České účetní standardy pro podnikatele (dále jen „ČÚS“) k tomu doplňují, že finančními náklady jsou náklady peněžního styku, a to i se souvisejícím pojistným.“ (Zákon č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví)

5.5 Škody způsobené neznámým pachatelem

Vančurová (2014) tvrdí, že je velice známe v dnešní době, že ne každá škoda je v reálu hrazena původcem škody nebo pojišťovnou. To se může stát i v případě, že je firemní majetek pojištěný pro tuto škodní událost.

Reálnou výši hodnoty škody může pojišťovna i krátit. Pro tento případ se naskytly příznivé daňové výjimky. Tyto výjimky se mohou uplatnit jako daňový výdaj neboli daňové škody. Pokud je potvrzeno od policie, že jde o neznámého pachatele, jedná se tedy o jednu z těchto výjimek. Na potvrzení od policie je vesměs uvedeno, že se dané řízení zastavuje, protože nebyla zjištěna totožnost pachatele. Toto potvrzení by měl mít určitě k dispozici poplatník, a to nejpozději do podání daňového přiznání z příjmů za zdaňovací období vzniku škody.

6 ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ

Tato kapitola obsahuje zhodnocení nabízených produktů pro pojištění bytových domů a následně bude z praktického příkladu doporučeno, co a jak by si měly bytové domy pojistit, na co by měly brát zřetel, doporučení apod.

6.1 Společný domov a PRO bytové domy

Produkt od České pojišťovny, který je určen pro bytové domy by se dal zhodnotit jako dostatečně rozšířený produkt pro uspokojení potřeb pojištění bytového družstva či společenství vlastníků jednotek. Ve srovnávací části byly prokázány oproti pojišťovně Allianz nedostatky, které by mohly pojistníka od sjednání nové pojistné smlouvy odradit. V menší míře bylo pár rizik, které zase naopak scházeli pojišťovně Allianz. Podle tabulky však může být konstatováno, že pojistné nebezpečí, které má Česká pojišťovna oproti Allianz pojišťovně, by mohly být pro většinu pojistníků zanedbatelná.

Opis tabulky č. 3.2

Česká pojišťovna	Allianz pojišťovna
<ul style="list-style-type: none">• poškození a zničení zahrady (balíček Exclusive Plus),• sprejství (Exclusive Maxi).	<ul style="list-style-type: none">• Imploze (balíček Normal),• mráz na topném systému (balíček Optimal),• rázová vlna (balíček Exkluziv),• kouř (balíček Exkluziv),• vystoupení vody z odpadního potrubí (balíček Exkluziv),• podpětí (balíček Exkluziv),• zkrat v elektromotorech (balíček Exkluziv),• atmosférické srážky (balíček Exkluziv),• chybná funkce sprinkleru (balíček Exkluziv),• ztráta nájemného (balíček Exkluziv).

Zdroj: vlastní zpracování

Česká pojišťovna navíc nabízí oproti Allianz v balíčku Exclusive Plus, pojištění proti poškození a zničení zahrady. To by mohlo zajímat bytové domy, které vlastní k budově i pozemek, který mají jako společnou zahrádku.

Další věc, která je v České pojišťovně navíc k pojištění až v posledním balíčku Exclusive Maxi je oproti Allianz sprejerství. Sprejerství je v České republice dost rozšířená záležitost, někteří to berou jako umění jiní jako vandalismus. A právě z tohoto důvodu by to nemusela být zrovna věc, která by přilákala pojistníka bytového domu k České pojišťovně, protože v Allianz pojišťovně by tento případ byl řešen v pojistném riziku vandalismus. Sprejerství je tedy škoda, kterou způsobil pachatel úmyslně, tak že použil barvu, kterou poškodil fasádu bytového domu.

Allianz již v základním balíčku Normal nabízí navíc oproti České pojišťovně pojištění rizika imploze. Imploze je opak exploze, tedy jde o destrukci nebo také zhroucení způsobené podtlakem, prudké vyrovnání tlaků směrem dovnitř.

Další z věcí, která by mohla přilákat pojistníka pojistit se u Allianz je mráz na topném systému. Ten Česká pojišťovna také nenabízí. Jedná se o poškození kotle, topného tělesa či potrubí, které je uvnitř místa pojištění, tedy v bytovém domě a jde o poškození mrazem.

Rázová vlna je dalším rizikem, které je v balíčku Exkluziv u pojišťovny Allianz. Tohle bude velice specifické připojištění, jelikož by muselo jít například o bytový dům, který bude postaven u letiště nebo na podobném místě. Rázovou vlnou se myslí například škoda, která vznikla při letu nadzvukového letounu, a to v důsledku překonání rychlosti zvuku. Proto toto připojištění není až tak zajímavé pro pojistníka.

Další věc, která je součástí balíčku Exkluziv u pojišťovny Allianz je pojištění rizika kouře. Kouřem je míněno znečištění pojištěného majetku kouřem, který náhle unikl v důsledku nahodilé události nebo poruchy. Toto připojištění je určitě vhodně například kvůli poškození fasády, kterou každý bytový dům má.

Allianz pojišťovna nabízí opět v balíčku Exkluziv pojištění rizika vystoupenutí vody z odpadního potrubí. Jedna z častých příčin škodních událostí u bytového domu a shodou okolností i případ v praktické části této diplomové práce. Jedná se například o vystoupenutí vody z odpadního potrubí u dřezu.

Česká pojišťovna nabízí pouze přepětí, kdežto Allianz pojišťovna nabízí přepětí, ale i podpětí. Jedná se o náhlý pokles napětí v síti a může dojít k poškození elektrospotřebičů apod.

Zkrat v elektromotorech toto riziko nabízí navíc Allianz pojišťovna v balíčku Exkluziv, které využije bytový dům, který má například výtah. Může tedy dojít ke zkratu elektromotoru u výtahu.

Česká pojišťovna nenabízí ani atmosférické srážky, u pojišťovny Allianz je toto riziko součástí balíčku Exkluziv. Atmosférickými srážkami se můžou například poškodit obvodové zdi, když vniknout do pojištěné budovy.

V balíčku Exkluziv nabízí navíc Allianz pojišťovna pojištění proti chybné funkci sprinkleru. Sprinklerové zařízení je hasící zařízení. Hasící zařízení by mělo mít každý bytový dům. A jedná se o škodu způsobenou poškozením hasební vodou, která vznikla v důsledku chybné funkce sprinklerového zařízení.

A poslední riziko, které Allianz pojišťovna má obsaženo v balíčku Exkluziv je ztráta nájemného. To by mohlo přilákat oproti České pojišťovně, jelikož ta toto pojištění rizika nemá. Příklad ztráty nájemného je, že se jedná o ušlé nájemné. Tohoto by pojistník dosáhl, pokud by nedošlo k přerušení provozu bytového domu, přičemž příčinou ušlého nájemného je nemožnost užívání bytové nebo nebytové jednotky, a to v místě pojištění, které je sjednané v pojistné smlouvě, a to v důsledku škody na pojištěném majetku, jejíž příčinou bylo pojistné nebezpečí, které je sjednané v pojistné smlouvě.

Od prvního balíčku Start až k Exclusive Maxi, si může pojistník vybrat podle svých nastavených rizik, které si myslí, že jeho nemovitost můžou negativně poškodit. Nevýhoda těchto balíčků je, že si pojistník sám nemůže poskládat přesně na přání co by chtěl mít pojištěno na své nemovitosti, ale musí platit pojistné i za to co si myslí, že nikdy nevyužije. Asistenční služby jsou celkem dobře nastaveny, jen je škoda, že oproti Allianz pojišťovně, má každý balíček jinou formu asistenčních služeb.

Vypadá to, že tento produkt není tou nejsilnější stránkou České pojišťovny, pojišťovna by měla zrušit balíčkový systém a nechat pojistníka, aby si sám mohl určit na co chce mít bytovým dům pojištěn. Pojistník by si měl udělat širší rozhled na pojistném trhu o pojištění bytových domů.

Česká pojišťovna a Allianz pojišťovna mají v obou těchto produktech podobné uzpůsobení produktu, a to tak, že se tedy jedná o balíčkové pojištění. Česká pojišťovna má však pět forem těchto balíčků a Allianz pojišťovna pouze tři formy balíčků.

I když má Allianz pojišťovna pouze tři druhy balíčků, jejich krytí je však jak už bylo zmíněno širší. Co se týká rozprostření rizik do jednotlivých balíčků, tak v tomto případě je na

tom lépe co se týká možností Česká pojišťovna, jelikož má krytí rozprostřeno do více balíčků a jedná se tedy o lepší možnost výběru pro pojistníka, který může zvažovat, zda přidá či vypustí jedno či více krytí. U Allianz pojišťovny je to více striktní, kdy je krytí rozprostřeno pouze do třech forem balíčků, tedy jednotlivé balíčky se neliší jedním, či dvěma rozdílnými krytími.

Obě pojišťovny tedy nabízejí pojistiteli několik variant, které se ale liší a nelze je mezi sebou férově porovnat. Co však porovnat jde, jsou jednotlivá krytí, které jsou již výše tedy porovnány.

Co se týká PRO bytových domů, tak u jednotlivých balíčků šlo vidět, že se jednotlivé balíčky stupňují podle krytí, které je širší balíček od balíčku. Nevýhodou je, že si pojistník opět nemůže specificky vybrat krytí podle svých kritérií rizika, které by mohli negativně poškodit jeho nemovitost. Bohužel opět musí pojistník platit krytí, které podle jeho názoru ani nemusí využít.

Samozřejmě pro nového pojistníka je taky snazší tento produkt pochopit, protože jsou tam jasně uvedeny tři varianty, které jsou jednoduše vysvětlitelné a dle svých potřeb si pojistník zvolí jednu ze tří variant. Oproti produktu České pojišťovny, kdy při pěti balíčcích už je pojistník může začít ztrácet v rozsahu pojistného krytí.

Co se týká porovnání pouze v oblasti Allianz pojišťovny je to slabší z nabízených možností produktů, nemá tolik možností jako produkt PRO podnikatele.

Tyto dva produkty se hodí pro bytové domy, které mají spíš hodnotu nemovitosti do 10 000 000 Kč (hodnota budovy) a případně nemají v budově prostory k pronájmu na podnikání, jako v praktickém příkladu na butik či restauraci. Pokud se jedná o pojišťovnu, opět je na místě doporučení zrušit balíčkové pojištění, pro pohodlí a flexibilitu pojistníka při výběru pojistného krytí.

6.2 PRO podnikatele

Tento produkt je daleko vyspělejší oproti předchozím. Myslí více na potřeby pojistníka, který si téměř sám může uzpůsobit pojistnou smlouvu dle vlastních potřeb, aniž by v ní bylo něco, co nepotřebuje, viz balíčkový systém. Pokud pojistník bere zřetel na pojištění odpovědnosti, tak je to další aspekt, který je více propracovaný a má více možností v limitech pojistného plnění. Dá se v tomto produktu pojistit i strojní zařízení, jako například výtah i když v praktickém příkladu toto připojištění pojistník nevyužil, jelikož výtah bytový dům nemá.

Fungují zde aspekty, které jsou pro pojistníka zásadní, a to ve formě pojistného krytí, které si sám dokáže určit, na které chce bytový dům nechat pojistit, v jaké výši s jak vysokou spoluúčastí. Co se týká spoluúčasti, tak u předchozí pojistné smlouvy nebyla žádná spoluúčast, což je hodnoceno jako mínus pro novou pojistnou smlouvu, ve které spoluúčast obsažena je, a to hned v několika aspektech pojistné smlouvy.

Toto pojištění má daleko širší krytí odpovědnosti a na vyšší pojistné plnění i když opět se spoluúčastí. Dalo by se tedy konstatovat, že vzhledem k situaci, která nastala v roce 2016, tedy pojistná událost, která nebyla vyplacená, je nyní Společenství vlastníků jednotek XY a jejich bytový dům lépe chráněn než v předchozí smlouvě. Určitě stojí za zmínku asistenční služby, které jsou NONSTOP 24 hodin denně, 7 dní v týdnu aktivní a rozsah asistenčních služeb je 5x ročně v hodnotě 7 000 Kč za jeden zásah.

Tento produkt už je doporučován pro větší bytové domy s hodnotou nemovitosti ve výši od 10 000 000 Kč a víc. Pro pojistníka, který se neorientuje v možnostech pojištění bytového domu by tento produkt mohl vypadat složitě, to však vynahrazují proškolení obchodníci s certifikátem.

Společenství vlastníků jednotek XY bohužel zažilo to, co si nepřeje nikdo, a to, že jim nebyla vyplácena škodní událost. Je velice důležité, když už si pojistník jde sjednat pojištění, aby měl srovnané priority, co chce mít pojištěno za jakých podmínek a na jaké rizika. Mnohdy se stává, že i přes doporučení obchodníků si je pojistník jistý, že se mu určité riziko přihodit nemůže, ale pak když situace nastane už není cesty zpět, bohužel pojistník výplatu pojistného plnění za škodní událost nedostane vyplacenou.

To se stalo osudným i pro Společenství vlastníků jednotek XY, kdy se pojistník dostavil a celou situaci s obchodníkem prodiskutoval. Samozřejmě je v nejlepším zájmu pojistitele nabídnout jiné, lepší řešení a pokud možno takové, aby při další pojistné události pojistka splňovala svůj účel.

Určitě je doporučováno ať už konkrétně bytovým družstvům či společenství vlastníků jednotek, aby si alespoň jednou ročně nechali zkontrolovat pojistnou smlouvu, kterou mají u pojistitele uzavřenou. Tedy provést revizi pojistné smlouvy, projednat případné návrhy na další připojištění nebo aby se případně seznámili s novým produktem na trhu, který jim dá jiné možnosti, třeba i lepší a výhodnější.

Z pohledu pojistitele je vesměs doporučováno, aby si pojistník pojistil stavbu na novou cenu, což v tomto praktickém příkladu Společenství vlastníků jednotek XY splňuje. Proč na novou cenu, a ne na časovou? Protože časová cena zdaleka nedosahuje výše nové ceny. Nemusí se totiž vůbec shodovat s cenou, za kterou klient pojištěnou věc pořídil.

Odhad znalce na výši pojistného pro budovy. Je to jeden z nejdůležitějších aspektů, který je potřeba určit v pojistné smlouvě. Proto je doporučováno nechat si nemovitost ocenit znalcem, protože musí splňovat podmínky pro splnění certifikace, tudíž znalec je proškolen na odhad ceny nemovitosti.

Pro bytové domy je důležité, aby byly chráněny zájmy nájemníků, vlastníků bytů, ale i odpovědnosti členů orgánů.

7 ZÁVĚR

Bydlení už dlouhá staletí potřebují lidé k přežití, klidnému životu, pro ukázkou svého bohatství nebo jen jako prosté útočiště. Začali si uvědomovat, že si musí své nemovitosti nějakým způsobem chránit a na základě těchto obav vzniklo pojištění.

Pojištění je tedy součástí dnešní hektické doby a finanční sféry. Na lidskou společnost začali dopadat nahodilé situace, které byly pro jejich žití negativní. Právě snaha o vyřešení těchto negativních nahodilých situací vedla lidi už ve vzdálenější minulosti k tomu, aby své majetky chránili.

Dalo by se říct, že bytová družstva a společenství vlastníků jednotek je v České republice jedna z možností, jak získat majetek a bydlet. Z tohoto hlediska byly tyto dva ekonomické subjekty vybrány do diplomové práce, kde došlo k jejich právní úpravě, aby bylo objasněno jejich fungování. Tyto subjekty se od sebe liší, a proto byly jednotlivě rozebrány v úvodní kapitole. Každý z těchto ekonomických subjektů má také svou formu vedení účetnictví a celé organizace subjektu. Pro dodržování pořádku v bytovém domě byl i ve zkrácené verzi představen domovní řád, který není povinný, ale je doporučován.

Následně byly objasněny jednotlivé pojmy, které se týkají pojištění jako takového, pojištění majetku a odpovědnosti. Také došlo na praktické aspekty pro uzavření pojistné smlouvy, kde byly objasněny náležitosti potřebné pro identifikaci pojistníka, identifikaci místa pojištění a jeho povodňové zóny, která je zjišťována přes geografický informační systém. Dále došlo ke specifikaci a popisu budovy, které byly důležité pro výpočet pojistného.

Byl také na ukázkou uveden celkový pojistný trh v České republice a pomoci grafu došlo ke zhodnocení dvou vybraných pojišťoven, které byly analyzovány v této práci. Postupně byly představeny pojišťovny, a to Česká pojišťovna a pojišťovna Allianz. Jejich obecné fungování na trh, jejich nabídka možností pojištění, ale hlavní část tvořila analyzování produktu pojištění pro bytové domy.

Česká pojišťovna přišla na trh s balíčkovým systémem, který obsahoval pět balíčků, které měly různé pojistné krytí. Balíčky šly postupně kdy se rozšiřovalo pojistné krytí bytového domu. Při analýze však bylo dokázáno, že Allianz pojišťovna má daleko širší rizika krytí než Česká pojišťovna. Allianz pojišťovna má na trhu také formu balíčkového pojištění, kdy jsou v produktu PRO bytového domy obsaženy celkem tři balíčky. Tyto balíčky se taky postupně rozšiřují dle pojistného krytí. Jak již bylo řečeno došlo tedy ke srovnání těchto dvou produktů od pojišťoven, kdy bylo analyzováno, že pojišťovna Allianz má tedy oproti České pojišťovně

propracovanější produkt formou širšího krytí. Co se týká asistenčních služeb, ty mají pojišťovny rozdílné. U České pojišťovny se pojistník setká s různými druhy asistenčních služeb, podle sjednání balíčku, to může fungovat také jako dobrý prodejní aspekt produktu Společný domov. Oproti tomu Allianz pojišťovna má pro všechny tři balíčky stejné asistenční služby, což na druhou stranu může také působit jako dobrý prodejní aspekt.

Z pohledu pojištění odpovědnosti, obě pojišťovny nabízejí pojištění statutárního orgánu, což je pro členy bytového domu velice důležitý aspekt.

Došlo tedy k doporučení pojištění bytového domu, pokud se jednalo o balíčkovou formu pojištění. Doporučení je tedy pojistit u Allianz pojišťovny, jak již bylo zmíněno kvůli širšímu krytí rizik.

Mimo srovnání byl popsán další produkt pojišťovny Allianz, ve kterém si pojistník může také sjednat pojištění bytového domu. Jednalo se o produkt PRO podnikatele, který neslouží jen pro pojištění bytových domů, ale celkově pro pojištění podnikatelů. V této diplomové práci byl ale tento produkt popsán z hlediska pojištění bytového domu. Tento produkt je zcela odlišný oproti předchozím balíčkovým produktům. Jednalo se totiž o tzv. zlomkové pojištění, kdy si klient procentuálně ohodnotil jednotlivá rizika. Ty se pak propočítávala z celkové hodnoty stavby, tedy bytového domu. V tomto produktu byly popsány i jednotlivá pojistná krytí, která se skoro ve všem shodovala s pojištěním PRO bytové domy, tedy s balíčkovým pojištěním od pojišťovny Allianz. PRO podnikatele, však mají další aspekty pojištění, jako pojištění movitých věcí, pojištění strojního zařízení, širší krytí při pojištění odpovědnosti pro bytový dům.

Pak ale došlo v praktické části k uvedení reálné pojistné smlouvy fiktivně pojmenovaného Společenství vlastníků jednotek XY. Jako první byla představena smlouva, která byla uzavřená v balíčkovém pojištění PRO bytové domy v pojišťovně Allianz. Nahodilá negativní událost však přiměla Společenství vlastníků jednotek XY řešit pojistnou událost, která byla pojišťovnou Allianz zamítnuta z důvodu nesplnění podmínek pro výplatu pojistného plnění. Společenství vlastníků jednotek XY tedy nebyla proti pojistnému nebezpečí pojištěna. Následně tedy došlo k zániku staré pojistné smlouvy a k uzavření nové pojistné smlouvy opět mezi Společenstvím vlastníků jednotek XY a pojišťovnou Allianz. Nová pojistná smlouva však byla sepsána v jiném produktu, a tedy PRO podnikatele, který byl v praktické části popsán již jako sepsaná smlouva se Společenstvím vlastníků jednotek XY. Společenství vlastníků jednotek XY si tedy dala podmínku, že chce na dané riziko, které jim z přechozí pojistné smlouvy nebylo vyplaceno, pojistit.

Jak již bylo zmíněno každý z uvedených ekonomických subjektů, jako bytového družstvo a společenství vlastníků jednotek, má svou formu vedení účetnictví. Byly tedy uvedeny základní formy účetních aspektů bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Následně bylo zobrazeno v jednotlivých tabulkách základní formy účtování bytového domu, při platbě pojistného za pojistnou smlouvu, dále při platbě pojistného plnění, časové rozlišení a byla také objasněna škoda způsobená neznámým pachatelem.

Došlo tedy i ke zhodnocení a doporučení všech třech analyzovaných pojistných produktů od České pojišťovny a Allianz pojišťovny.

Cílem diplomové práce bylo analyzovat možnosti pojištění bytových domů, kde pak tato analýza bylo konkretizována v praktické části na dva produkty z pojišťovny Allianz, a to na konkrétním reálném, fiktivně pojmenovaném Společenství vlastníků jednotek XY.

Seznam použité literatury

Odborné knihy

[1] BÖHM, Arnošt. *Ekonomika a řízení pojišťoven v podmínkách po vstupu České republiky do Evropské unie*. Praha: ASPI Publishing, 2004. 260 s. ISBN 80-7357-020-3

[2] ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a Miroslav MACHALA. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 368 s. ISBN 978-80-7552-095-1

[3] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Pojištění a pojišťovnictví*. 1. vydání. Praha: Ekopress, s. r. o., 2015. 305 s. ISBN 978-80-87865-25-5

[4] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vydání – přepracované. Praha: Ekopress, 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

[5] DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. 356 s. ISBN: 978-80-7400-127-7

[6] ELIÁŠ, Karel a Marek, SVATOŠ. *ÚZ č.1169: Nový občanský zákoník 2017*. 1/2017. Nakladatelství Sagit, 2017. 320 s. ISBN 978-80-7488-201-2

[7] HAVEL, Bohumil a Kateřina, SMOLÍKOVÁ. *ÚZ č.1171: Obchodní korporace 2017*. 1/2017. Nakladatelství Sagit, 2017. 288 s. ISBN: 978-80-7488-203-6

[8] HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta a Květa OLIVOVÁ. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8

[9] HRADEC, Milan, KŘIVOHLÁVEK, Václav a Jana ZÁRYBNICKÁ. *Pojištění a pojišťovnictví*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2005. 215 s. ISBN 80-86754-48-0

[10] KAMENÍKOVÁ, Blanka, POLÁCH, Jiří a Miloš KRÁL'. *Bankovníctví a pojišťovnictví*. Studijní pomůcka pro distanční studium. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7318-655-5

[11] KOCOUREK, Jiří, ČERMÁK, Jaroslav a Jaroslav PEŠTUKA. *Společenství vlastníků jednotek 2011*. 2. akt. vyd. Praha: EUROUNION, 2011. 441 s. ISBN 978-80-7317-089-9

[12] LASÁK, Jan; POKORNÁ, Jarmila; ČÁP, Zdeněk; DOLEŽIL, Tomáš a kol. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář. II. Díl (§ 344 až 786)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1264 s. ISBN: 978-80-7478-537-5

[13] MAJTÁNOVÁ, A. a kol. *Poist'ovnictvo*. 1. vyd. Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2009. 327 s. ISBN 978-80-8078-260-3

[14] MARTINOVIČOVÁ, Dana. *Pojištění podnikatelských subjektů*. Ostrava: KEY Publishing, 2007. 236 s. ISBN 978-80-87071-08-3

[15] NEPLECHOVÁ, M., *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 5. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2009. 398 s. ISBN 978-80-7263-524-5

[16] NEPLECHOVÁ, Marta a Martina DUREC. *Účetnictví a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2016. 399 s. ISBN 978-80-7554-030-0

[17] NESNÍDAL, Jiří. *Občanský zákoník I. s komentářem*. Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN: 978-80-7365-336-1

[18] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3.vyd. Praha: Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6

[19] ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004. 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-7179-812-6

[20] ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1008 s. ISBN: 978-80-7400-480-3

[21] VYŠTEJNOVÁ, Alena. *Účetnictví bytových družstev*. Praha: Linde, 2009. 144 s. Praktická ekonomická příručka. ISBN 978-807-2017-904

[22] ZÁRYBNICKÁ, Jana a Karel SCHELLE. *Pojištění odpovědnosti za škodu (historie a současnost)*. 1. vydání. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 220 s. ISBN: 978-80-7418-061-3

Články v odborných časopisech nebo ve sborníku z konference

[23] Důvodová zpráva k zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In: CODEXIS ACADEMIA [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 9. 3. 2015].

[24] KABELKOVÁ, Eva. 20. 11. 2015, Praha. Materiály ze školení

[25] KRÜGEROVÁ, Martina a Michal KOZIEĽ. (2017). *Analysis of company statutory bodies members' liability and advantages of directors and officers liability insurance*. In *SGEM 2017 - 4th International multidisciplinary scientific conference of social science and arts*. 24–30 August 2017. Conference proceedings Volume II. Political science, Law. Bulgaria: STEF92, 2017. s. 333–340. ISBN 978-619-7408-14-0.

Elektronické dokumenty a ostatní

[26] ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KREJČÍK & PARTNEŘI. *Nová právní úprava společenství vlastníků jednotek*. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.akkrejciik.cz/aktuality/nova-pravni-uprava-spolecenstvi-vlastniku-jednotek>

[27] ALLIANZ POJIŠŤOVNA 2018©. *Odpovědnost*. [online] 2018. Dostupné z: https://www.allianz.cz/produkty/pro-firmy/majetek-a-odpovednost/majetek-a-odpovednost_odpovednost.html

[28] ALLIANZ POJIŠŤOVNA 2018©. *Pojištění bytových domů*. [online] 2018. Dostupné z: <https://www.allianz.cz/produkty/majetek/pojisteni-bytovych-domu.html>

[29] ALLIANZ POJIŠŤOVNA 2018©. *Pojistné podmínky pro pojištění stavby, domácnosti a odpovědnosti č. T.Č. 263.11/01.01.2014*. [online] 2018. Dostupné z: https://www.allianz.cz/file/40254/Pojistne_podminky_pro_pojisteni_stavby_domacnosti_a_odpovednosti_WPD_2014_01_.pdf

[30] ALLIANZ POJIŠŤOVNA 2018©. *Pojistné podmínky pro pojištění podnikatelů č. T.č. 220.11/01.03.2017*. [online] 2018. Dostupné z: [https://portal.allianz.cz/wballin/smer.nsf/0/ea8cf34bbb15ce94c12582390039dab4/\\$FILE/90499286.pdf/PP%20pojisteni_podnikatelu_2017.pdf](https://portal.allianz.cz/wballin/smer.nsf/0/ea8cf34bbb15ce94c12582390039dab4/$FILE/90499286.pdf/PP%20pojisteni_podnikatelu_2017.pdf)

[31] DOLEČEK, Marek *Společenství vlastníků a problematika bytových družstev*. [online]. BUSINESSINFO.CZ, 28. 11. 2014. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/spolecenstvi-vlastniku-a-problematika-bytovych-druzstev-ppbi-61984.html#!&chapter=1>

[32] ČESKÁ POJIŠŤOVNA 2018©. *Bytové domy – doplňující informace*. [online] 2018. Dostupné z: <https://www.ceskapojistovna.cz/bytove-domy/doplnujici-informace#odpovednost>

[33] ČESKÁ POJIŠŤOVNA 2018©. *Varianty pojištění stavby*. [online] 2018. Dostupné z: <https://www.ceskapojistovna.cz/majetek/varianty-pojisteni-stavby#zivel>

[34] ČESKÁ POJIŠŤOVNA 2018©. *Pojistné podmínky pojištění majetku a odpovědnosti domova T. č. 9845 01/2015*. [online] 2018. Dostupné z: https://www.ceskapojistovna.cz/documents/10262/50012/poj_majetku-vpp-2015.pdf

[35] ČESKÁ POJIŠŤOVNA 2018©. *Profil*. [online] 2018. Dostupné z: <https://www.ceskapojistovna.cz/profil>

[36] KOLIHA, Michael. *Bytová družstva ve světle zákona o obchodních korporacích* [online]. EPRAVO.CZ, [cit. 10. 4. 2017] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/bytova-druzstva-ve-svetle-zakona-o-obchodnich-korporacich-94263.html>

[37] MZDOVÁ PRAXE. *Účtování pojistné události*. [online] 2014. Dostupné z: <http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d46901v58268-uctovani-pojistne-udalosti/>

[38] OPOJIŠTĚNÍ.CZ. ČAP: *Pojistný trh rostl o 3,8 %. Rok 2017 patřil NP* [online]. 29.1.2018. Dostupné z: <http://www.opojisteni.cz/pojistny-trh/cap-pojistny-trh-rostl-o-3-8-rok-2017-patril-np/>

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne: 27. 4. 2018


.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha č. 1: Pojistné podmínky České pojišťovny

Příloha č. 2: Pojistné podmínky Allianz pojišťovny pro pojištění trvale obývaných objektů, pro pojištění majetku a odpovědnosti

Příloha č. 3: Pojistné podmínky Allianz pojišťovny pro podnikatele

Příloha č. 4: Doložka k pojištění bytového domu